

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.
LE PRÉSIDENT DE LA VI^e CHAMBRE DES VACATIONS
SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o 242.094 du 12 juillet 2018

A.225.481/VI-21.272

En cause : **1. la société anonyme BEFIMMO,**
 2. la société anonyme FEDIMMO,

ayant élu domicile chez
M^{es} Yves DELACROIX, Vincent OST,
Aurélien VANDEBURIE et Maxime
VANDERSTRAETEN, avocats,
boulevard de l'Empereur 3
1000 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
M^e Kathleen DE HORNOIS, avocat,
Gateway Building
Luchthaven Nationaal 1J
1930 Zaventem.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 19 juin 2018, la société anonyme BEFIMMO et la société anonyme FEDIMMO demandent la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution :

- " - de la décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 mai 2018 de lancer un appel à manifestations d'intérêt pour rechercher un bâtiment d'environ 38.000 m² nets ou de 47.500 m² bruts;
- de l'avis de prospection immobilière diffusé à partir du 4 juin 2018".

II. Procédure

Par une ordonnance du 20 juin 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 11 juillet 2018 à 10 heures.

Une note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

La contribution et les droits visés respectivement aux articles 66, 6°, et 70 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État ont été acquittés.

M. Michel PÂQUES, conseiller d'État, Président f.f., a exposé son rapport.

M^{es} Vincent OST, Aurélien VANDEBURIE et Maxime VANDERSTRAETEN, avocats, comparaissant pour les parties requérantes, et M^{es} Kathleen DE HORNOIS et Adrien FINK, avocats, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Geneviève MARTOU, premier auditeur au Conseil d'État, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Les services publics de la Région de Bruxelles-Capitale occupent actuellement deux sites principaux, à savoir le Centre de Communication Nord (ci-après, "CCN") situé en surplomb de la gare du Nord, dont la Région est copropriétaire, et le City Center, un vaste immeuble de bureaux situé boulevard du Jardin Botanique, dont la Région est locataire.

Depuis plusieurs années, la Région a le projet de regrouper une partie importante de ses agents au sein d'un nouvel immeuble de très grande taille, bien situé à Bruxelles, performant en termes de développement durable et offrant un environnement de travail moderne.

L'opération projetée est exceptionnellement importante sur le marché immobilier belge : elle concerne le regroupement d'une grande partie des agents de la Région dans un immeuble de l'ordre de 40.000 m².

2. Dans ce contexte, par un avis de marché publié le 6 novembre 2012, la Région a lancé un marché public de promotion de travaux – suivant la procédure de dialogue compétitif –, dont l'objet est défini comme suit :

- " Le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale souhaite disposer, pour son personnel, d'un bâtiment, situé dans un lieu central d'une surface nette minimale de 35.400 m² [portée ensuite à 39.400 m²]. Le bâtiment devra être de haute qualité architecturale, durable et économe en énergie (...). Le bâtiment devra également répondre aux nouvelles exigences en matière de gestion et d'utilisation efficiente de l'espace.

Qu'il s'agisse d'une nouvelle construction ou d'une rénovation profonde, le projet devra être localisé dans un lieu le plus central possible, de préférence à l'intérieur d'un périmètre correspondant au «Pentagone» étendu aux environs de la gare du Midi et de la gare du Nord, au site Tour et Taxis ainsi qu'au quartier européen. Il est d'importance qu'une accessibilité maximale pour les citoyens et le personnel puisse être garantie".

Le document descriptif dans le cadre du dialogue compétitif prévoyait notamment ceci :

- " Ce nouveau bâtiment deviendra le visage de l'administration régionale et aura pour caractéristiques principales :
- d'être reconnaissable et identifiable par le public ;
 - d'être accessible à chaque citoyen ;
 - de jouir d'une bonne accessibilité en termes de transports en commun ;
 - d'offrir un environnement de travail moderne pour les fonctionnaires ;
 - d'offrir une réception moderne au public ;
 - de permettre des économies substantielles".

Il était précisé que la surface nette serait de 39.400 m² et que la date de livraison serait le 30 septembre 2018.

Les "exigences minimales" qui se rapportent aux "éléments essentiels du marché" figuraient en page 12 du cahier des charges/document descriptif et étaient les suivantes (1) un bâtiment à haute performance énergétique, (2) la localisation, (3) une certification BREEAM "very good", (4) la superficie nette de 39.400 m², (5) la possibilité de mettre le bâtiment à disposition dans les délais impartis et (6) la durée du contrat de bail.

3. Les parties requérantes ont présenté deux bâtiments, qui ont été sélectionnés, et pour lesquels elles ont remis des "propositions de solution" dans le cadre du dialogue compétitif. Les projets des requérantes étaient :

- le "WTC IV", propriété de la société FEDIMMO, qui porte sur la construction d'une nouvelle tour de bureaux de 27 étages dans le quartier d'affaires en face de la gare du Nord ;
- le "Quatuor", propriété de la société BEFIMMO, qui porte sur la construction d'un ensemble immobilier moderne composé de quatre tours et situé à la jonction de la petite ceinture avec le boulevard du Roi Albert II.

4. Par une décision du 19 juin 2015, la Région a néanmoins décidé d'arrêter cette procédure. Cette décision n'a pas fait l'objet d'un recours de la part des parties requérantes alors qu'elle leur avait été notifiée le 18 août 2015.

5. Le 17 mai 2018, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale adopte une décision relative au "regroupement des espaces administratifs localisés au CCN et au City Center". Il s'agit du premier acte attaqué, rédigé comme suit :

" Le regroupement des espaces administratifs localisés au CCN et au City Center [...]

Décision : Accord

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

- Prend acte du contenu de la présente note ;
- Charge le Ministre-Président de lancer sans délai un appel à manifestations d'intérêt pour rechercher un bâtiment d'environ 38.000 m² nets ou de 47.500 m² bruts, avec l'appui des services de la Régie foncière, de la Société d'Aménagement Urbain et du Comité d'Acquisition.
- Charge le Ministre-Président de revenir au Gouvernement avant l'été 2018.

La présente décision est de notification immédiate".

6. Le 4 juin 2018, le Service public régional de Bruxelles (SPRB) a envoyé un message à certains agents immobiliers annonçant la décision du Gouvernement de se doter d'un bâtiment exemplaire pour regrouper les services publics régionaux qui occupent actuellement le CCN et le City Center. Il s'agit du second acte attaqué, rédigé comme suit :

" AVIS DE PROSPECTION IMMOBILIERE
Prise en occupation de surfaces de bureaux par les Services publics régionaux de Bruxelles

1. Contexte

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a décidé de se doter d'un bâtiment exemplaire pour regrouper les services publics régionaux qui occupent actuellement deux sites principaux : le CCN, en qualité de copropriétaire, et le City Center en qualité de locataire.

Ce bâtiment est appelé à devenir LE visage de l'Administration régionale bruxelloise.

À ce titre, il aura pour caractéristiques principales :

- d'être un bâtiment emblématique pour la Région de Bruxelles-Capitale ;
- de répondre à des standards élevés de qualité architecturale et d'intégration urbaine ;
- d'être accessible à chaque citoyen ;
- d'être un modèle en termes de développement durable ;
- de jouir d'une bonne accessibilité en transport en commun ;
- d'offrir un environnement de travail confortable, convivial et contemporain pour les fonctionnaires, avec des espaces souples et adaptables ;
- d'offrir une réception moderne au public.

En ce qui concerne les modalités financières, les 5 scénarii suivants peuvent a priori être envisagés :

- Acquisition ;
- Octroi d'un droit réel ;
- Location pure et simple ;
- Location avec option d'achat ;
- Location avec transfert de propriété à l'issue de la location.

Le financement de l'opération par le SPRB pourrait, le cas échéant et de commun accord, être assuré partiellement ou totalement par l'octroi de droits, sur tout ou partie du lot privatif que possède la Région au sein de la copropriété Centre Communication Nord (CCN) selon des conditions et modalités à préciser.

2. Sélection

Pour être pris en considération, l'immeuble proposé devra répondre aux exigences suivantes :

- Permettre une date effective d'installation des agents (après réalisation des travaux de mise en état locatif et installation) à la fin octobre 2020 au plus tard ;
- Être un immeuble existant ou pour lequel une demande de permis d'urbanisme a été déposée antérieurement à l'envoi du présent appel à manifestation d'intérêt ;
- Offrir une excellente accessibilité tous modes confondus tant pour les citoyens que pour le personnel ;
- Être localisé en Région bruxelloise, en un lieu central, de préférence à l'intérieur du Pentagone étendu aux environs de la Gare du midi et de la Gare du Nord ainsi qu'au quartier européen ;
- Offrir une surface d'environ 38.000 m² de *Primary Area*, ce qui fait une surface totale brute estimée à environ 47.500 m² GLA ;
- Outre les espaces de travail des agents concernés, comprendre des services annexes notamment un espace facilement accessible pour l'accueil du public (guichets), un nombre suffisant d'emplacements vélos, environ 150 places de parking pour voitures, une cafeteria-restaurant, ... ;
- Être de préférence mono-occupant. En cas d'occupation partagée, les plateaux occupés par les services publics régionaux devront en toute hypothèse être contigus ;

Il est entendu que la relocalisation des services publics régionaux doit se faire sans aucun double déménagement des agents aujourd'hui hébergés au CCN et au City Center.

3. Modalités de participation

Les manifestations d'intérêt doivent être envoyées au plus tard le 20 juin 2018 à 17h00 à l'attention de Monsieur C. LAMOULINE, Secrétaire Général du SPRB, boulevard du Jardin Botanique 20 – 1035 Bruxelles.

Pour toute question relative au présent appel, les candidats peuvent s'adresser à Monsieur Francisco Guillan y Suarez, Premier attaché ff, Service public régional de Bruxelles - Direction Facilities, boulevard du Jardin Botanique, 20, 1035 Bruxelles (02.800.38.87).

Les manifestations d'intérêt comprendront :

- un descriptif de(s) l'immeuble(s) proposé(s) ;
- les informations permettant d'apprécier la conformité aux exigences énumérées au point 2 ci-dessus ;
- les *scénarii* -de la ou- des modalités financières proposées ;
- la mention de l'activation ou non de la piste de financement «CCN» (à toutes fins utiles, le SPRB rappelle que la non-activation de cette piste n'est pas réhibitoire) ;
- une proposition financière indicative pour chacune des options proposées.

Il est demandé au candidat de joindre à sa manifestation d'intérêt, l'information financière énumérée ci-dessous, pour permettre au SPRB d'apprécier sa capacité financière :

- (i) le ratio capitaux propres à la dernière clôture (capital/ total des actifs) ;
 - (ii) taux de liquidité à la dernière clôture (actifs actuels /passif à court terme);
 - (iii) cote de crédit à la dernière clôture (si disponible);
 - (iv) solde minimum en espèces ou en équivalent de 25 MEUR à la dernière clôture.
- En cas de consortium, les points (i) jusque (iii) seront évalués par membre du consortium et le point (iv) sera évalué au niveau du consortium (c.à.d. la somme des positions de trésorerie de chacun des membres du consortium).

4. Suite de la procédure

Une première visite de tous les immeubles proposés, qui répondent aux caractéristiques énoncées au point 2 et aux exigences insérées au point 3, sera organisée au cours des troisième et quatrième trimestres 2018.

Les personnes ayant proposé les immeubles répondant le mieux aux critères ci-dessus seront invitées à remettre offre sur la base d'un formulaire détaillé (*Request for proposal*).

Les propositions seront comparées sur la base des critères qui seront précisés dans la *Request for proposal* et qui incluront - sans préjuger de leur importance relative - (i) les aspects financiers, (ii) le caractère fonctionnel de l'immeuble (surfaces, confort, luminosité, équipements,...), (iii) la performance énergétique de l'immeuble, (iv) le caractère emblématique de l'immeuble (qualité architecturale et urbanistique, visibilité,...), (v) la qualité de l'espace d'accueil du public, (vi) la localisation de l'immeuble et son accessibilité en transports publics et (vii) le planning de livraison de l'immeuble".

IV. Recevabilité

IV.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes demandent l'application des articles 14 et 15 de la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions. Elles soutiennent que les actes attaqués sont relatifs à un marché public de travaux et font valoir ce qui suit :

- " Le recours en suspension mentionné à l'article 15 de la loi du 17 juin 2013 doit être introduit selon la procédure d'extrême urgence devant l'instance de recours. Lorsque les parties requérantes agissent dans le délai de 15 jours prévu par l'article 23 de la loi du 17 juin 2013 – ce qui est le cas en l'espèce –, l'extrême urgence est donc automatiquement établie".

IV.2. Examen

La loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions dispose comme suit :

- " Article 2. Au sens de la présente loi, on entend par :
1° marché : le marché public ou le marché de travaux, de fournitures ou de services, l'accord-cadre et le concours au sens de la loi relative aux marchés publics ou de la loi défense et sécurité, selon le cas [...]" ;
- " Article 14. À la demande de toute personne ayant ou ayant eu un intérêt à obtenir un marché ou une concession déterminé et ayant été ou risquant d'être lésée par la violation alléguée, l'instance de recours peut annuler les décisions prises par les autorités adjudicatrices, y compris celles portant des spécifications techniques, économiques et financières discriminatoires, au motif que ces décisions constituent un détournement de pouvoir ou violent :
1° le droit de l'Union européenne en matière de marchés publics ou de concessions applicable au marché ou à la concession concerné, ainsi que la législation en matière de marchés publics ou de concessions ;
2° les dispositions constitutionnelles, légales ou réglementaires ainsi que les principes généraux du droit applicables au marché ou à la concession concerné ;
3° les documents du marché ou de la concession" ;
- " Article 15. Dans les mêmes conditions que celles visées à l'article 14, l'instance de recours peut, en présence d'un moyen sérieux ou d'une apparente illégalité, sans que la preuve de l'urgence doive être apportée, le cas échéant sous peine d'astreinte, suspendre l'exécution des décisions visées à l'article 14 et, en ce qui concerne le Conseil d'État, aussi longtemps qu'il demeure saisi d'un recours en annulation :
1° ordonner les mesures provisoires ayant pour but de corriger la violation alléguée ou d'empêcher qu'il soit porté atteinte aux intérêts concernés ;
2° ordonner les mesures provisoires nécessaires à l'exécution de sa décision [...]" .

Il résulte de ces dispositions que le Conseil d'État ne peut suspendre les actes attaqués en application de l'article 15 de la loi du 17 juin 2013, précitée, que s'ils sont relatifs à un marché public ou un marché de travaux, de fournitures ou de services, un accord-cadre ou un concours au sens de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics.

Le premier moyen fait précisément grief aux actes attaqués d'être relatifs à "un marché public de travaux au sens de l'article 2, 18°, de la loi du 17 juin 2016" relative aux marchés publics.

Il convient donc d'examiner préalablement les arguments contenus dans ce moyen en vue d'établir que les actes attaqués ont, ou non, un tel objet et de pouvoir trancher ensuite la question de l'application de l'article 15 de la loi du 17 juin 2013, précitée.

V. Le premier moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes présentent le premier moyen comme suit :

- " Ce moyen est pris de la violation :

- des articles 10 et 11 de la Constitution ;
- des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ;
- de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, en particulier ses articles 2, 17°, 18°, 4, 5, 21, 28, § 1^{er}, 1°, 38, 59, 61, 81, §§ 3 et 4 ;
- de l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques, en particulier ses articles 10, 65 et 76 ;
- de la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions, notamment ses articles 4 et 5 ;
- du défaut de fondement juridique ;
- des principes généraux de bonne administration, en particulier le principe général de droit relatif à la motivation interne et externe des actes administratifs, ainsi que du principe de diligence, de prudence et de minutie ;
- des principes d'égalité de traitement et de non-discrimination, ainsi que des principes de transparence et de concurrence ;
- de l'excès de pouvoir, de l'erreur de droit et de fait, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation ;

En ce que les actes attaqués organisent un appel à manifestation d'intérêt sans respecter la législation applicable en matière de marchés publics, notamment l'obligation de mise en concurrence conforme aux modalités et procédures fixées par cette législation ;

Alors que les actes attaqués portent sur l'attribution d'un contrat qui doit être qualifié de marché public de travaux, dès lors qu'il n'existe, à la connaissance des requérantes, aucun bâtiment déjà construit ou rénové qui rencontre les exigences de la partie adverse et que, en tout état de cause, les travaux de mise en état locatif et d'installation dans l'immeuble choisi (dont le montant est à lui seul supérieur au seuil européen applicable aux marchés publics de travaux) seront spécifiques ;

De sorte que la procédure de passation de ce contrat est illégale et ne peut être poursuivie sans violer les dispositions visées au moyen".

Dans le développement du moyen, elles font notamment valoir les éléments suivants :

- il n'y a pas lieu d'appliquer en l'espèce l'article 28, § 1^{er}, 2° [lire 1°] de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, qui exclut de son champ d'application "l'acquisition ou la location, quelles qu'en soient les modalités financières, de terrains, de bâtiments existants ou d'autres biens immeubles ou concernant des droits sur ces biens" ;
- cette disposition est d'interprétation restrictive ;
- l'utilisation de l'exception visée à l'article 28, § 1^{er}, 2° [lire 1°], de la loi du 17 juin 2016, ne peut, en aucun cas, viser des immeubles dont la construction n'a pas même débuté ;
- "afin de permettre à toute personne intéressée, mais aussi à votre Conseil, de vérifier la correcte application de l'exception visée à l'article 28, § 1^{er}, 2° [lire 1°], de la loi du 17 juin 2016, son usage doit reposer sur une décision adéquatement et formellement motivée, en droit comme en fait" ;
- il n'existe à ce jour aucun immeuble permettant, sans transformation ou travaux considérables, de répondre à la demande de la partie adverse ;

- en demandant aux candidats de proposer un immeuble à la location ou à la vente en état de futur achèvement, la partie adverse prévoit nécessairement la possibilité de réaliser un ouvrage ou des travaux afin de répondre à ses besoins ;
- la réalisation des travaux est le préalable nécessaire à la vente évoquée dans l'API ;
- "en toute hypothèse, à supposer que l'immeuble qui sera choisi soit «existant» – *quod certe non* – l'opération inclut les travaux de mise en état locatif et d'installation, c'est-à-dire les travaux qui permettent au locataire d'effectivement prendre possession des lieux en fonction de ses besoins" ;
- la partie adverse a décidé de lancer une procédure unique ; l'on ne peut qu'en déduire que la partie adverse considère que les travaux de mise en état locatif et d'installation sont inséparables de la vente ou de la location, sans quoi elle n'exigerait pas qu'ils soient réalisés dans le cadre de cette opération ; on n'aperçoit toutefois pas ce qui justifierait que les travaux de mise en état locatif et d'installation soient inséparables du volet "location" ou "acquisition" ;
- ces travaux constituent en réalité l'objet principal du contrat, de sorte que l'ensemble de l'opération aurait dû être soumis au droit des marchés publics ;
- l'ouvrage et/ou les travaux à réaliser répondront nécessairement aux exigences "fixées par l'adjudicateur qui exerce une influence déterminante sur sa nature ou sa conception" alors que l'existence d'une influence déterminante ne suppose pas nécessairement que le pouvoir adjudicateur ait dressé des clauses techniques détaillées décrivant précisément l'objet du marché et qu'il peut notamment suffire que le pouvoir adjudicateur ait imposé l'affectation précise du bien.

Elles concluent comme suit :

- " Les actes attaqués s'analysent comme un marché de travaux. La partie adverse n'explique pas en quoi les caractéristiques du dossier permettraient d'échapper à la réglementation des marchés publics, ni son revirement d'attitude à ce propos".

V.2. Examen

La loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics dispose comme suit :

- " Article 2. Pour l'application de la présente loi, on entend par : [...]
 - 17° marché public : le contrat à titre onéreux conclu entre un ou plusieurs opérateurs économiques et un ou plusieurs adjudicateurs et ayant pour objet l'exécution de travaux, la fourniture de produits ou la prestation de services, en ce compris les marchés passés en application du titre 3 par les entreprises publiques visées au 2° et les personnes bénéficiant de droits spéciaux ou exclusifs, visées au 3° ;
 - 18° marché public de travaux : des marchés publics ayant l'un des objets suivants :
 - a) soit l'exécution seule, soit à la fois la conception et l'exécution de travaux relatifs à l'une des activités mentionnées à l'annexe I ;
 - b) soit l'exécution seule, soit à la fois la conception et l'exécution d'un ouvrage ;
 - c) la réalisation, par quelque moyen que ce soit, d'un ouvrage répondant aux exigences fixées par l'adjudicateur qui exerce une influence déterminante sur sa nature ou sa conception".

Article 28. § 1^{er}. Ne sont pas soumis à l'application de la présente loi, sous réserve du paragraphe 2, les marchés publics de services ayant pour objet :
1° l'acquisition ou la location, quelles qu'en soient les modalités financières, de terrains, de bâtiments existants ou d'autres biens immeubles ou concernant des droits sur ces biens [...]".

La partie adverse a lancé une procédure de marché de promotion de travaux en vue de construire ou rénover un bâtiment de bureaux le 6 novembre 2012. Le 19 juin 2015, elle a renoncé à cette procédure par une "décision motivée relative à l'arrêt et à la non-attribution" de ce marché public. Les parties requérantes mentionnent cette décision dans leur requête où elles précisent en avoir reçu notification le 18 août 2015. Elles n'ont pas introduit de recours contre cette décision. Elles ne prennent pas de moyen incident de la légalité de celle-ci.

En l'espèce, l'appel à manifestation d'intérêt décidé dans le premier acte attaqué et l'avis de prospection immobilière, second acte attaqué, n'ont pas pour objet immédiat l'acquisition ou la location d'un bien immeuble, mais consistent seulement en une invitation de la partie adverse au secteur immobilier afin qu'il lui présente des bâtiments qui correspondent à la description qu'elle fait et qu'elle puisse éventuellement acquérir ou prendre en location un de ceux-ci selon un mode encore indéterminé. À ce sujet, cinq scénarios "peuvent a priori être envisagés", décrits au point I "contexte" du second acte attaqué. À l'audience, ont été produits des "formulaire de demande d'offre" envoyés aux intéressés postérieurement à l'adoption des actes attaqués, desquels il ressort que la partie adverse choisit la formule du contrat de location avec option d'achat et précise d'autres éléments.

Les actes attaqués portent sur un bien déjà construit ou un bien dont la conception a été arrêtée antérieurement à la manifestation de volonté de la partie adverse puisqu'il y est explicitement prévu que l'immeuble doit "[ê]tre un immeuble existant ou pour lequel une demande de permis d'urbanisme a été déposée antérieurement à l'envoi du présent appel à manifestation d'intérêt".

Ces actes n'ont donc ni la conception ni l'exécution d'un ouvrage pour objet. Il n'est pas démontré que la partie adverse exerce une influence déterminante sur la nature ou la conception d'un des immeubles qu'elle demande qu'on lui présente.

L'importance des travaux de mise en état locatif et d'installation dépendra de l'état des immeubles présentés à la partie adverse puis du bâtiment retenu par celle-ci. Elle sera donc variable. Il n'est pas actuellement établi que ces travaux dépassent l'accessoire dans l'éventuelle future opération d'acquisition selon un mode encore indéterminé au moment de l'adoption des actes attaqués. La perspective de ces

travaux ne permet pas d'admettre que la partie adverse exerce une influence déterminante sur la nature ou la conception d'un immeuble.

Il n'est donc pas établi que les actes attaqués sont relatifs à un marché public de travaux ni que la loi du 17 juin 2013, précitée, serait applicable pour une autre raison.

VI. Les autres moyens et le moyen nouveau formulé à l'audience

Les autres moyens de la requête et le moyen nouveau formulé à l'audience et déjà présenté dans la note d'audience communiquée le 6 juillet 2018, pris de l'incompétence de l'auteur de l'avis de promotion immobilière, ne contiennent aucun argument en faveur de l'application de la loi du 17 juin 2013, précitée.

L'allégation que le moyen soulevé à l'audience est d'ordre public est inopérante à cette fin puisqu'un moyen d'ordre public ne peut être examiné que lorsque le recours lui-même est recevable (C.E., 18 mai 2016, ROUSELLE et RENARD, n° 234.768).

VII. Conclusions sur la recevabilité

VII.1. L'article 15 de la loi du 17 juin 2013, précitée

L'allégation que les actes attaqués peuvent être suspendus en application de l'article 15 de la loi du 17 juin 2013, précitée, parce qu'ils constituent un marché public de travaux ne peut être retenue.

L'article 15 de la loi précitée n'est pas applicable en l'espèce.

VII.2. L'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'État

L'article 17 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose comme suit :

- " Art. 17. § 1^{er}. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1^{er} et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.
Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment :
1° s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation ;
2° et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.

[...]

§ 4. Dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le délai de traitement de la demande de suspension ou de mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}, la suspension ou des mesures provisoires peuvent être ordonnées, même avant l'introduction d'un recours en annulation, selon une procédure qui déroge à celle qui s'applique pour la suspension et les mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}.

L'article 8 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'état dispose comme suit :

" Art. 8. La demande de suspension ou de mesures provisoires contient, en plus des mentions qu'énumère l'article 2, § 1^{er}, 2^o et 4^o, et 2, du règlement général de procédure :

[...]

4^o un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension ou des mesures provisoires demandées [...]"

Aux termes de ces dispositions, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. L'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain. Une certaine durée est en effet inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits des parties. L'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit dans sa requête que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond. La procédure d'extrême urgence doit rester exceptionnelle. Elle est utilisable en cas de péril imminent, c'est-à-dire quand la procédure de référé de simple urgence ne permet pas qu'un arrêt de suspension puisse utilement prévenir cet inconvénient. Elle requiert du requérant une diligence extrême pour saisir le juge. C'est à partir du moment où l'extrême urgence se révèle que le requérant doit faire preuve de la plus grande diligence pour saisir le Conseil d'État. Il doit prouver la réunion des deux aspects de l'extrême urgence.

En l'espèce, les parties requérantes ne formulent dans leur requête aucune démonstration subsidiaire d'une urgence ou d'une extrême urgence en vue de l'application de l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'État, si bien que la requête ne pourrait conduire à la suspension demandée, même si elle était examinée au regard de l'article 17, précité.

La requête est irrecevable.

VIII. Confidentialité

VIII.1. La note d'observations de la partie adverse

Dans sa note d'observations, la partie adverse formule une demande de confidentialité des manifestations d'intérêt qu'elle a reçues. Elle expose ce qui suit :

" 59. La Région de Bruxelles-Capitale demande la confidentialité des manifestations d'intérêt reçues suite à l'API conformément à l'article 87, 2, du Règlement de procédure devant le Conseil d'État. Afin de ne pas provoquer une distorsion de concurrence et donner aux Parties Requérantes un avantage indéniable en cas de publication de ces pièces, il est nécessaire que ces dernières restent confidentielles.

Ne pas accorder la confidentialité de ces pièces permettrait aux Parties Requérantes et au marché, d'obtenir des informations cruciales sur la disponibilité actuelle et future de certains immeubles de bureaux à Bruxelles, ainsi que sur leurs caractéristiques.

Une telle diffusion de ces pièces pourrait porter préjudice à la Région de Bruxelles-Capitale et à la suite de l'Opération".

VIII.2. Examen

Dès lors que la divulgation de ces pièces n'est pas nécessaire à ce stade de la procédure, il y a lieu d'en maintenir provisoirement la confidentialité.

IX. L'indemnité de procédure

La partie adverse demande une indemnité de procédure liquidée au montant de base de 700 euros.

Il y a lieu d'accueillir cette demande.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les "manifestations d'intérêt envoyées par les personnes intéressées suite à la diffusion de l'API" visées dans "l'inventaire des pièces confidentielles" annexé à la note d'observations de la partie adverse demeureront, à ce stade de la procédure, confidentielles.

Article 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, le présent arrêt sera notifié par télécopieur à la partie n'ayant pas choisi la procédure électronique.

Article 5.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse, à charge des parties requérantes à concurrence de 350 euros chacune.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 40 euros est mise à charge des parties requérantes à concurrence de 20 euros chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont également mis à charge des parties requérantes à concurrence de 200 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre des vacations siégeant en référé, le douze juillet deux mille dix-huit par :

MM. Michel PÂQUES,	conseiller d'État, président f.f.,
Vincent DURIEUX,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vincent DURIEUX.

Michel PÂQUES.