

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA VI^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n^o 254.209 du 1^{er} juillet 2022

A. 236.479/VI-22.347

En cause : **la société à responsabilité limitée JAMBES CASERNES EQUILIS**, en abrégé JCE,
ayant élu domicile chez
M^{es} Vincent OST et Marie UMBACH, avocats,
boulevard de l'Empereur 3
1000 Bruxelles,

contre :

la ville de Ciney,
représentée par son collègue communal,
ayant élu domicile chez
M^e Christophe THIEBAUT, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Namur.

Requérante en intervention :

la société anonyme THOMAS & PIRON BÂTIMENT,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-François JAMINET, avocat,
rue Doumier 159
4430 Ans.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 25 mai 2022, la société à responsabilité limitée Jambes Casernes Equilis, en abrégé JCE, demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de « la décision du conseil communal de Ciney du 9 mai 2022 d'attribuer le marché public de travaux portant sur la vente avec charges d'un terrain de football et ses abords pour la [construction] de logements, d'une nouvelle voirie de liaison, d'aménagement paysagers et d'une zone sportive en lien avec le Parc St-Roch à la S.A. Thomas & Piron Bâtiment, et de ne pas retenir l'offre d'Equilis [...], notifiée à la requérante le 10 mai 2022 [...] ».

II. Procédure

Par une ordonnance du 30 mai 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 13 juin 2022.

La partie adverse a déposé une note d'observations et transmis le dossier administratif.

Par une requête introduite le 10 juin 2022, la société anonyme Thomas & Piron Bâtiment demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

La contribution et les droits visés respectivement aux articles 66, 6°, et 70, du règlement général de procédure ont été acquittés.

M. David De Roy, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^{es} Vincent Ost et Marie Umbach, avocats, comparaissant pour la partie requérante, M^e Christophe Thiebaut, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^{es} Jean-François Jaminet et Sarah Ceccato, avocats, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel Renders, auditeur au Conseil d'État, a été entendu 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 utiles à l'examen de la demande

Selon la relation qu'en donne la requérante, les faits utiles à l'examen de la demande se présentent comme suit :

- « 1. Equilis est une société spécialisée dans les développements immobiliers. Elle élabore et réalise de nombreux projets dans le secteur de l'immobilier commercial et résidentiel, les bureaux, les résidences pour personnes âgées ou pour étudiants, les parkings, ou encore les espaces culturels et publics et les sites dédiés aux loisirs.

Dans le cadre du marché litigieux, Equilis a remis offre à travers la société JCE, une autre société du même groupe, conformément à la pratique courante de faire réaliser chaque projet immobilier par une filiale distincte au sein du groupe.

2. L'acte attaqué a pour objet de désigner l'adjudicataire qui se verra confier le redéveloppement du site du Stade Lambert à Ciney.

Le site du Stade Lambert est actuellement composé d'un terrain de football, de gradins et de bâtiments. Il est situé en bordure du Parc Saint-Roch et jouxte également un quartier d'habitations sur deux côtés et un parking de 130 places sur un autre côté.

[...]

3. Dès 2019, la Ville de Ciney a initié une réflexion programmatique et urbanistique afin de définir les affectations qui répondraient aux mieux aux besoins de ses habitants.

Les grands enjeux qu'elle a fixés sont "d'une part, de proposer sur le site du stade une réponse aux besoins en logements notamment pour les seniors en lien avec le quartier d'habitant, et d'autre part, d'envisager l'extension du parc Saint-Roch par des aménagements d'espaces publics attractifs pour tous".

Dans ce cadre, la Ville de Ciney a confié au Bureau Economique de la Province de Namur ("BEP") une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour réaliser ce projet.

4. Le BEP a réalisé une étude approfondie relative à la programmation urbanistique la plus optimale sur le Stade Lambert [...]. Cette étude, qui sera ensuite jointe en annexe 1 au cahier des charges, a également été nourrie par la participation citoyenne (cf annexe 1 à l'étude BEP).

Cette étude décrit le contexte du projet (chapitre II), les caractéristiques et contraintes du site (chapitre III), et surtout aboutit à la définition d'un "programme urbanistique" (chapitre IV), qui définit les options retenues par le BEP sur les points suivants :

- l'aménagement du site dans son ensemble.
Le programme requiert notamment l'intégration du site avec le Parc Saint-Roch et les quartiers d'habitation des alentours sur un mode de "parc habité", en créant de nombreux espaces verts sur le site, des voies vertes reliant le site au parc et aux quartiers alentours, une ouverture paysagère, et en effectuant un réaménagement vert du parking.
Il requiert également que le bâti soit organisé de manière perméable avec le reste du site et que la mobilité soit réfléchie pour les personnes à mobilité réduite et les modes actifs de transport ;
- la mobilité, en ce compris la place de la voiture sur le site et la gestion du stationnement.
Le programme requiert notamment la création d'une voie de liaison locale ; le maintien du sens de circulation à travers le parc Saint-Roch ; l'amélioration des tronçons manquants dans le réseau de cheminement cyclo-piéton ; ou encore la création de places de parking en sous-sol et la conservation du parking existant tout en le réduisant ;
- les équipements sportifs, récréatifs et communautaires à implanter et la gestion des déchets.
Le programme prévoit une série de nouveaux équipements sportifs, récréatifs et communautaires sur le site et ses alentours ;
- la conception des logements, dans une perspective de "parc habité".
Le programme impose notamment l'organisation du logement sous forme de plusieurs immeubles d'appartements isolés, d'un gabarit maximal de R+3 (c'est-à-dire rez-de-chaussée plus 3 étages), ainsi que la réalisation de toitures plates ;

- la gestion des eaux.

La programmation requiert notamment la réalisation d'un réseau d'eaux pluviales composé de plusieurs types d'ouvrages de temporisation, qui permet de rendre visible le chemin emprunté par l'eau. Pour les bâtiments, il requiert la réalisation d'un bassin d'infiltration aérien localisé à la sortie du trop-plein de la citerne d'eau de pluie.

5. Sur la base de cette étude du BEP, la Ville de Ciney a lancé un marché public de travaux ayant pour objet la "vente avec charges d'un terrain de football et ses abords pour la construction de logements, d'une nouvelle voirie de liaison, d'aménagements paysagers et d'une zone sportive en lien avec le Parc Saint Roch" (réf. 2021/213).

6. L'avis de marché relatif à cette procédure a été publié au Bulletin des Adjudications le 1^{er} mai 2021 [...]. Le marché est passé en procédure ouverte.

L'objet du marché est défini comme suit :

- “ - la conception, le financement et l'exécution de travaux (logements, espaces verts, voirie, équipement sportif) sur le terrain de l'actuel stade Lambert sur une superficie d'environ 1 hectare 300 (identifié en jaune ci-dessus) dans le respect de la programmation urbanistique plus amplement décrite dans les clauses techniques, impliquant l'achat de ce site
- la conception de l'aménagement des abords du site faisant l'objet de l'achat (identifiés en rouge ci-dessous), dans le respect de la programmation urbanistique plus amplement décrite dans les clauses techniques, ce périmètre ne faisant pas l'objet d'un achat ni de la réalisation d'aménagement par l'adjudicataire” [...].

7. Le cahier des charges du marché reproduit la définition de l'objet du marché citée ci-dessus.

L'étude de programmation du BEP constitue l'annexe 1 du cahier des charges.

En outre, le programme urbanistique déterminé par l'étude du BEP (à savoir le chapitre 4 de cette étude) est reproduit *in extenso* au chapitre III du cahier des charges, intitulé "exigences techniques".

8. Dans le cadre de la préparation de son offre, Equilis et les architectes qu'elle a mandatés pour l'assister ont veillé à respecter les exigences imposées par le cahier des charges, en ce compris les exigences du programme urbanistique reproduites aux points III.3 à III.7 du cahier des charges, malgré leur caractère contraignant.

Equilis a déposé son offre le 29 septembre 2021.

9. Le 10 mai 2022, Equilis a reçu par *e-mail* un courrier de la Ville de Ciney l'informant que son offre n'a pas été retenue.

Etaient joints à ce courrier (i) la décision d'attribution du conseil communal de Ciney, (ii) le rapport d'analyse des offres, et (iii) l'analyse détaillée des critères d'attribution pour chaque soumissionnaire (trois documents distincts).

Il ressort de ces documents que le marché a été attribué à la S.A. Thomas & Piron Bâtiment (ci-après "T&P"), dont l'offre a été classée première avec un score total de 81%. L'offre d'Equilis a été classée deuxième avec un score total de 70%, et l'offre du groupement GIM-Lixon (ci-après "GIM-Lixon") a été classée troisième avec un score total de 60%.

10. À la lecture de l'analyse des offres, la requérante a constaté que l'offre de T&P s'affranchissait de deux des principales contraintes définies par le cahier des charges :

- celle relative à la hauteur des bâtiments (T&P prévoit 3 immeubles montant jusqu'au niveau R+5, contre 4 immeubles de maximum R+3 pour les deux autres soumissionnaires) et
- celle relative au maintien du parking public (suppression de ce parking et implantation d'emplacements de parkings le long d'une "parking rue qui s'intègre dans le quartier").

En réalisant des bâtiments plus hauts avec moins d'emprise au sol et en supprimant le parking en violation de ce qui est imposé par le cahier des charges, T&P récupère des surfaces importantes qu'elle affecte à d'autres fonctions, ce qui lui permet de gagner un nombre important de points sur plusieurs critères d'attribution. *A contrario*, Equilis se voit lourdement pénalisée pour avoir respecté le programme urbanistique repris dans les exigences techniques.

Equilis a par conséquent introduit le présent recours devant Votre Conseil afin de contester l'attribution du marché à T&P ».

IV. Intervention

Par une requête introduite le 10 juin 2022, la société anonyme Thomas & Piron Bâtiment demande à intervenir dans la procédure en référé d'extrême urgence.

En tant que bénéficiaire de l'acte attaqué, elle a un intérêt suffisant à intervenir dans le cadre de la présente procédure. Il y a lieu d'accueillir cette requête.

V. Régime juridique de la demande de suspension

L'examen de la demande de suspension impose de définir préalablement le régime juridique de celle-ci, en déterminant si elle constitue la demande de suspension visée à l'article 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 ou celle que régit l'article 17 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

Cette question n'était pas discutée dans les écrits de procédure déposés par la requérante et la partie adverse. Pour permettre au Conseil d'État de la trancher dans des conditions garantissant la contradiction des débats, les parties ont été avisées de ce qu'il leur serait loisible, à l'audience du 13 juin 2022, de formuler leurs observations éventuelles à propos de la qualification de l'opération litigieuse au regard de la notion de « marché public », dès lors que cette qualification peut conditionner l'applicabilité au présent recours, de la loi du 17 juin 2013 précitée.

V.1. Thèses des parties

A. Thèse de la requérante

À titre principal, la requérante fait valoir qu'il n'y a pas lieu de mettre en doute la qualification de marché public de travaux retenue par la partie adverse depuis le départ dans ce dossier.

La partie requérante observe, à titre préliminaire, que si le Conseil d'État a déjà requalifié en marché public des opérations qui n'avaient pas été qualifiées comme telles à l'origine alors qu'elles auraient dû l'être, elle n'a pas connaissance d'affaires dans lesquelles, à l'inverse, l'autorité aurait qualifié un contrat de marché public mais où le Conseil d'Etat aurait considéré que cette réglementation était inapplicable à défaut de caractère onéreux ou d'exigences suffisamment précises imposées par l'autorité, avec pour conséquence paradoxalement de faire perdre au requérant la protection juridictionnelle que la partie adverse lui avait accordée. Elle estime qu'une telle requalification serait de nature, aux yeux de la requérante, à générer une importante insécurité juridique. Selon elle, dans les cas, nombreux en pratique, où la qualification d'une opération est susceptible d'être débattue, l'autorité ne pourrait pas ne pas appliquer la réglementation au risque de s'exposer ensuite à un risque important de requalification. Toutefois, en appliquant la réglementation, elle créerait une incertitude importante quant au régime de protection juridictionnelle, incertitude préjudiciable tant aux soumissionnaires évincés qu'à l'autorité elle-même qui ne bénéficierait plus de l'effet de « purge » créé par la loi du 17 juin 2013.

La requérante relève qu'il n'existe pas, en l'espèce, de contestation entre les parties sur la qualification de l'opération et que celle-ci s'accordent à considérer que l'acte attaqué porte sur un marché public de travaux. Elle relève que la ville de Ciney a, elle-même, indiqué dans l'acte attaqué que la conclusion du marché était soumise au délai d'attente prévu par l'article 11 de la loi du 17 juin 2013 et qu'en conséquence, elle pouvait introduire une procédure en extrême urgence devant le Conseil d'État contre cet acte conformément aux articles 14, 15, 23 et 24 de la loi du juin 2013. Elle souligne que la ville de Ciney ne remet pas cette qualification en cause dans sa note d'observations, cette dernière observant au contraire que « pour qu'une opération portant sur des travaux soit soumise à la réglementation sur les marchés publics, il faut mais il suffit que l'adjudicateur "ait pris des mesures afin de définir les caractéristiques de l'ouvrage", ce qui n'implique pas qu'il l'ait nécessairement défini avec précision, dans toute ses composantes ou de manière contraignante ».

La requérante estime que l'acte attaqué répond à des besoins précisés par le pouvoir adjudicateur. Elle rappelle la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne selon laquelle un ouvrage répond à des besoins précisés par le pouvoir adjudicateur « lorsque ce dernier a pris des mesures afin de définir les caractéristiques de l'ouvrage ou, à tout le moins, d'exercer une influence déterminante sur la conception de celui-ci » et souligne que la Cour a considéré que c'était le cas lorsque l'autorité avait imposé dans son cahier des charges des exigences techniques et/ou fonctionnelles pour l'ouvrage à réaliser de nature à influencer sa conception. Elle relève en revanche que la Cour de justice a considéré que ce n'était pas le cas dans des affaires dans lesquelles l'autorité n'avait pas exercé une influence déterminante sur la conception du projet parce que la planification de l'immeuble était déjà entièrement achevée avant que l'autorité ne décide de le prendre en location moyennant quelques conditions, ou parce que l'autorité avait simplement examiné les projets des candidats sur la base de ses compétences de régulation en matière d'urbanisme.

Elle ajoute que le Conseil d'État a également précisé les contours de cette notion dans sa jurisprudence en considérant qu'il y avait lieu de qualifier de marché public de travaux l'octroi d'un droit réel par une société publique à une société privée en vue de la réalisation de logements dès lors que cette société publique avait exercé une influence déterminante sur les ouvrages à réaliser.

En l'espèce, elle relève que, dans son cahier des charges, la ville de Ciney a clairement imposé le respect d'une programmation urbanistique reproduite dans les clauses techniques et qu'il ne s'agissait donc pas d'une simple vente de terrain, l'acquéreur n'étant pas libre ensuite de construire ce qui lui convenait. Elle fait valoir que la programmation imposait au contraire aux soumissionnaires un nombre important d'exigences relatives à l'aménagement du site dans son ensemble, à la mobilité et la gestion du stationnement, aux équipements sportifs récréatifs et communautaires à implanter, à la gestion des déchets, à la conception des logements, à la gestion des eaux... Elle explique que cela résulte notamment du cahier des charges qui définit l'objet du marché comme une vente avec charges, qui indique que le redéveloppement doit se faire « dans le respect de la programmation urbanistique plus amplement décrite dans les clauses techniques », ou encore qui indique que « la ville de Ciney a initié la reconversion du site par une réflexion programmatique et urbanistique visant à mettre en évidence les besoins de la ville de Ciney ».

Elle constate qu'en matière de logements, le cahier des charges prévoit la réalisation de plusieurs immeubles d'appartements – et non des commerces, des bureaux ou n'importe quoi d'autre – d'un certain gabarit, que ces immeubles doivent

présenter une toiture plate et des façades avec des jeux de décrochements, des terrasses, des balcons et des loggias, que ces immeubles doivent de préférence présenter une profondeur bâtie étroite pour permettre des logements traversants et une architecture variée non linéaire qui s'ouvre sur le paysage, que le langage architectural doit être sobre et contemporain mais également être imaginé en référence aux bâtiments historiques déjà présents dans le parc Saint-Roch, que les logements réalisés doivent pour partie être adaptés aux seniors et doivent avoisiner les proportions des types de logements déterminées par la ville qui fournit également des schémas pour illustrer les différents types de logements envisagés. Selon elle, il ne fait dès lors aucun doute que de telles exigences sont de nature à avoir une influence déterminante sur la conception du projet à réaliser par l'adjudicataire.

Elle souligne encore que la question du caractère prévu à peine de nullité ou non de certaines de ces exigences n'est pas de nature à modifier le constat selon lequel l'acte attaqué répond à des besoins précisés par le pouvoir adjudicateur dès lors que le cahier des charges dans son ensemble est clairement de nature à exercer une telle influence déterminante, indépendamment du fait que chacune de ces exigences spécifiques soit ou non parfaitement respectée.

La partie requérante considère également que l'acte attaqué est un contrat à titre onéreux. Elle rappelle qu'un marché public est défini comme un contrat à titre onéreux et que la Cour de justice estime que le caractère onéreux du contrat implique que le pouvoir adjudicateur ayant conclu un marché public de travaux reçoive, en vertu de celui-ci, une prestation moyennant une contrepartie, cette prestation consistant dans la réalisation des travaux que le pouvoir adjudicateur vise à obtenir et devant comporter pour lui un intérêt économique direct. Elle en déduit que le caractère onéreux du marché découle donc de la présence d'une prestation de l'adjudicataire qui comporte un intérêt économique direct pour le pouvoir adjudicateur, et d'une contrepartie due par le pouvoir adjudicateur en échange de cette prestation.

En ce qui concerne la notion d'intérêt économique direct, la partie requérante estime qu'il s'agit en fait de l'avantage que recueille l'adjudicateur en vertu du contrat synallagmatique. Elle relève que cette notion, qui participe aussi à la conception d'une démarche de « commande » conforme aux besoins de l'adjudicateur qui caractérise tout marché public, s'est développée surtout dans la jurisprudence de la Cour de justice relative à la qualification de certaines opérations immobilières publiques en marchés de travaux. Elle fait valoir que l'énumération, faite par la Cour de justice dans l'arrêt Helmut Müller (C-451/08) du 25 mars 2010, des circonstances dans lesquelles un tel intérêt économique direct existe n'est pas

exhaustive et estime que la doctrine constate que la jurisprudence donne au critère du caractère onéreux du marché une portée très large.

La requérante constate encore que la jurisprudence a également adopté une interprétation très large de la notion de « contrepartie », qui recouvre tant une contrepartie en argent qu'un paiement en nature évaluable en argent. Selon la requérante, la jurisprudence admet ainsi que constitue une contrepartie un prix « négatif », c'est-à-dire un manque à gagner ou une perte de revenus dans le chef du pouvoir adjudicateur, ou encore un prix nul dès lors que le contrat est avantageux pour les deux parties et elle admet également que le prix soit payé par des tiers et non par le pouvoir adjudicateur lui-même.

La requérante fait observer que l'opération litigieuse consiste en la vente par la ville de Ciney d'un terrain à l'adjudicataire pour un prix d'environ un million d'euros, en échange de quoi ce dernier est tenu de concevoir, financer et réaliser de nouveaux logements, espaces verts, voiries et équipements collectifs, selon les spécifications du cahier des charges et de son annexe, de mettre en œuvre une série de charges, et de rétrocéder à la ville des terrains pour l'extension du parc. Selon la requérante, la ville de Ciney tire indéniablement des avantages économiques directs de cette opération : elle reçoit de l'adjudicataire une somme d'environ 1 million d'euros pour la vente du terrain et bénéficie en outre de la réalisation par l'adjudicataire de tout ou partie d'aménagements collectifs, tels qu'un terrain multisport, une ouverture paysagère et un escalier monumental vers le parc, la reconfiguration de la sortie véhicules du parc et la prolongation du trottoir pour l'accès piéton au parc, l'aménagement paysager du parking, l'enterrement des bulles à verre, une plateforme pour les festivités... Elle ajoute que le cahier des charges impose également la conception et l'établissement de la demande de permis d'urbanisme pour d'autres équipements collectifs (*skate-park*, piste de vélo « *pumptrack* », aire de *street work out* », ...) dont la ville envisage la réalisation sur le site mais qui ne sont pas construits par l'adjudicataire et estime que ces aménagements dépassent de très loin les charges d'urbanisme susceptibles d'être imposées en application de l'article D.IV.54 du CoDT, le conseil communal de la ville de Ciney ayant estimé dans une note d'intention relative à ces charges que leur coût raisonnable était « calculé sur une base de 50 euros TVAC/m² » alors que le coût des charges proposées par Equilis dans son offre est de 118 euros TVAC/m², soit plus du double du montant des charges d'urbanisme qui serait *a priori* considéré comme raisonnable. La requérante relève encore que la ville obtient enfin la rétrocession de terrains pour l'extension du parc Saint-Roch et, plus fondamentalement, bénéficie, grâce au marché public en cause, du redéveloppement du site du Stade Lambert à travers la réalisation par l'adjudicataire d'ouvrages qui correspondent précisément à ses besoins et à ceux de ses habitants, sans qu'elle ne

doive financer cela par ses propres moyens. Selon la requérante, le fait que la programmation urbanistique imposée par le cahier des charges réponde aux « besoins de la ville de Ciney » est clairement affirmé par le cahier des charges. Par conséquent, et sauf à restreindre significativement la portée de la notion de « marché public », elle considère que le marché en cause présente un intérêt économique pour la ville. De même, elle estime que l'adjudicataire obtient en contrepartie de ces prestations la propriété du site du Stade Lambert, sur lequel il construira des immeubles de logements dont il pourra ensuite tirer profit en les vendant et/ou en les louant à des tiers. Dès lors, elle conclut en constatant que le marché en cause présente des avantages économiques tant pour la ville de Ciney que pour l'adjudicataire et a donc un caractère onéreux.

La partie requérante fait observer que les circonstances de fait de la présente affaire sont quasiment identiques à celles qui ont donné lieu à l'arrêt n° 240.043, NV Bopro Sustainable Investment, du 30 novembre 2017, dans lequel le Conseil d'État a requalifié en marché public l'octroi d'un droit réel par la société publique Sogent à une société privée en vue de la réalisation de logements. Elle relève que, dans cette affaire, les prestations du partenaire privé consistaient en le paiement d'un prix pour l'octroi du droit réel, le redéveloppement du site de la Gantoise à travers la réalisation d'un nouveau quartier résidentiel à l'initiative et selon les spécifications de Sogent, et la réalisation d'aménagements sur le domaine public et qu'en contrepartie, Sogent accordait au partenaire privé un droit réel et la possibilité d'obtenir des revenus de tiers en vendant ou en louant les logements réalisés. Au vu de la grande similarité entre cette affaire et la présente espèce, elle estime qu'il y a également lieu de constater que l'opération présente un caractère onéreux et correspond à la définition d'un marché public de travaux.

À titre subsidiaire, elle considère que, si la qualification de marché public de travaux devait être rejetée, son recours serait tout de même recevable et l'extrême urgence établie. Selon elle, il y aurait en effet lieu malgré tout d'admettre la recevabilité du recours *ratione temporis* et de constater que l'extrême urgence est établie.

En ce qui concerne la recevabilité *ratione temporis*, la requérante explique qu'elle a agi dans un délai de 15 jours calendrier après la notification de l'acte attaqué et qu'elle a ainsi introduit son recours de manière suffisamment diligente compte tenu des circonstances dès lors que l'introduction du recours dans ce délai résulte de l'erreur persistante de qualification de la ville de Ciney, qui a créé des attentes légitimes dans son chef. Selon elle, raisonner autrement reviendrait à priver la requérante d'un recours effectif qui lui aurait permis de conserver une

chance de remporter le marché en raison d'une erreur de qualification commise par la partie adverse.

En ce qui concerne l'extrême urgence, la partie requérante fait valoir qu'elle résulte du caractère particulièrement important et novateur du redéveloppement immobilier en cause (un quartier entier de la ville de Ciney comportant plus de 100 logements d'un montant de plus de 15.000.000 euros et concernant un projet original de « parc aménagé ») et qu'elle perdrait toute chance de le réaliser elle-même si l'acte attaqué n'était pas suspendu avant la conclusion du contrat. Selon elle, il s'agit d'un projet phare en matière immobilière, qui comprend le développement unique en son genre d'une centaine de logements dans une perspective de « parc habité » et qui se singularise par rapport à d'autres projets de taille similaire de par sa situation au cœur du Parc Saint-Roch. Par conséquent, outre les contreparties directes dont elle bénéficierait en réalisant ce projet, la requérante considère qu'il contribuerait à accroître sa visibilité sur le marché de la promotion immobilière en Région wallonne et renforcerait ses chances de pouvoir participer à d'autres projets de développement immobilier de grande envergure dans le futur.

B. Thèse de la partie adverse

En substance, la partie adverse rappelle que la définition du marché public de travaux repose sur deux éléments : l'un qui veut qu'il s'agisse d'un contrat à titre onéreux, et l'autre qu'il porte sur des prestations.

Insistant principalement sur la notion de « contrat à titre onéreux », la partie adverse fait valoir que la réglementation ne définit pas cette notion mais que la Cour de justice de l'Union européenne a précisé qu'elle impliquait que le pouvoir adjudicateur qui a conclu un marché de travaux reçoive, en vertu de celui-ci une prestation moyennant une contrepartie. Elle rappelle que cette contrepartie ne se réduit pas au seul paiement d'un prix et qu'elle peut découler de toute autre forme de contre-prestation économique reçue par le partenaire privé. Elle précise que la Cour de justice a toutefois ajouté que la prestation devait présenter ou être effectuée dans l'intérêt économique direct du pouvoir adjudicateur, sachant que pour un contrat portant sur des travaux, les prestations présentent un tel intérêt si l'adjudicateur devient propriétaire des travaux, s'il dispose d'un titre juridique lui assurant leur disponibilité en vue de leur affectation publique, s'il peut tirer des avantages économiques de leur utilisation ou de leur cession future, s'il participe financièrement à leur réalisation ou encore s'il assume des risques en cas d'échec économique de l'ouvrage.

Elle estime qu'au vu des modalités de l'opération, telles que définies dans le cahier des charges, qui consiste pour l'essentiel à vendre un terrain à un opérateur pour qu'il y réalise un programme de logements qu'il a conçu selon certaines orientations, se pose effectivement la question de savoir si ces prestations à accomplir par le partenaire présentent un intérêt économique direct pour la ville.

Elle explique que si elle a été soucieuse de s'assurer du respect des principes de concurrence, d'égalité et de transparence, ce que permettait précisément l'application de la réglementation sur les marchés publics, elle ne devient pas propriétaire des logements à construire, ne dispose d'aucun titre en vue d'assurer leur affectation publique et elle ne profite ni n'assume les conséquences financières de l'opération.

Elle ajoute encore que la circonstance que les offres devaient déterminer les charges d'urbanisme qui pourraient être induites par le projet ne paraît pas être de nature à remettre en cause ce constat d'absence d'intérêt économique direct dans son chef. En effet, selon elle, cette clause du cahier des charges avait pour objectif d'imposer aux soumissionnaires la prise en compte d'une telle contrainte dans leur étude mais ces charges ne constituent pour autant pas pour elle un intérêt économique direct dès lors qu'elles sont prévues, en toutes hypothèses, par la réglementation urbanistique en vigueur et qu'elles seraient de toute façon imposées dans le permis à obtenir pour réaliser l'opération, qu'elles découlent ou non de l'attribution d'un marché public.

C. Thèse de l'intervenante

À propos de la qualification de l'opération litigieuse, l'intervenante expose ce qui suit dans sa requête :

« 12. Le présent recours est introduit sur la base de l'article 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 (ci-après la "Loi Recours").

Or, l'application du régime organisé par les articles 14 et 15 de la Loi Recours suppose notamment que la décision faisant l'objet des recours qu'elle organise, se rapporte à un marché ou à une concession, au sens de l'article 2 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics (ci-après la "Loi Marchés Publics").

13. L'article 2 de la Loi Marchés Publics définit comme suit la notion de marché public et de marché public de travaux :

“ 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"

Ainsi, un contrat doit être qualifié de marché public de travaux si les éléments suivants sont réunis :

- (i) Existence d'un contrat ;
- (ii) Conclu à titre onéreux ;
- (iii) Entre un pouvoir adjudicateur et un opérateur économique ;
- (iv) 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.

En substance, les éléments constitutifs du contrat de concession, tel que défini par l'article 2, 7° de la loi du 17 juin 2016 relative aux contrats de concession, sont similaires au marché public de travaux, à l'exception du fait que la contrepartie des travaux consiste soit uniquement dans le droit d'exploiter l'ouvrage, soit dans ce droit assorti d'un prix.

En l'espèce, *prima facie*, même si l'objet de la procédure est "la vente avec charges d'un terrain de football et ses abords pour la construction de logements, d'une nouvelle voirie de liaison, d'aménagement paysagers et d'une zone sportive en lien avec le Parc St-Roch", au moins deux caractéristiques de la notion de marché public ne sont pas rencontrées par l'opération en cause. Celle-ci ne peut pas non plus, *prima facie*, être considérée comme une concession de travaux.

14. Tout d'abord, pour qu'il y ait marché public (ou concession), il faut qu'il y ait contrat.

La Cour a précisé quel était l'élément qui, au sens de l'article 1er § 2, b), de la directive 2004/18/CE (dont le texte est identique, sur ce point, à la définition de la directive 2014/24/UE du 26 février 2014 sur la passation des marchés publics – ci-après "la Directive MP"), permet de distinguer l'existence d'un contrat : il faut que l'adjudicataire s'oblige à exécuter, ou à faire exécuter, les travaux qui en font l'objet. Les obligations découlant du marché étant juridiquement contraignantes, leur exécution doit pouvoir être réclamée en justice.

Cette notion se retrouve dans le 9^{ème} considérant de la Directive MP, qui mentionne que

" Le fait que le contractant réalise tout ou partie de l'ouvrage par ses propres moyens ou qu'il en assure la réalisation par d'autres moyens ne devrait pas avoir d'incidence sur la qualification du marché en tant que marché de travaux, tant que le contractant a l'obligation directe ou indirecte, légalement exécutoire, de garantir la réalisation des travaux".

La simple intention de réaliser des ouvrages ne constitue pas des obligations contraignantes et ne peut nullement satisfaire à la condition de contrat écrit exigée par la notion même de marché public.

F. Moïses et J. Bockourt se posent ainsi "la question de la qualification lorsqu'une telle vente s'accompagne de l'obligation pour l'acquéreur de réaliser un programme immobilier sur le terrain acquis" et évoquent la pratique habituelle d'une "vente pure et simple du bien immobilier par le pouvoir local affectée d'une clause de rachat".

Or, en l'espèce, force est de constater que le cahier spécial des charges ne prévoit aucune obligation contractuelle de réaliser les travaux.

Les seules obligations prévues par le cahier spécial des charges apparaissent être les suivantes (dans un ordre chronologique) :

(i) La signature d'un compromis de vente sous conditions suspensives (article I.15, 1) du cahier spécial des charges)

(ii) Le dépôt d'une demande de permis (article III.2 du cahier spécial des charges)

Cette obligation est sanctionnée d'une pénalité spéciale prévue à l'article II.10.

(iii) La signature d'un acte authentique (article I.15, 2) du cahier spécial des charges)

Dès lors que le cahier spécial des charges est muet sur une quelconque obligation de réaliser les travaux proposés, sur un quelconque délai pour le faire, sur une quelconque sanction en l'absence de réalisation des travaux, ..., il convient d'en déduire que, juridiquement, la proposition sollicitée des soumissionnaires constitue une intention et non un engagement contractuel dont l'exécution est susceptible d'être réclamée en justice.

En d'autres termes, les seules obligations prévues par le cahier spécial des charges portent sur l'achat du site, qui est étranger au droit des marchés publics et des concessions.

En l'absence de contrat ayant pour objet "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" ou "l'exécution de travaux", l'opération ne constitue ni un marché public, ni un contrat de concession.

15. Le caractère onéreux de l'opération fait également défaut.

Ce caractère onéreux implique la réunion de deux éléments :

(i) Un intérêt économique direct pour le pouvoir adjudicateur ;

(ii) Une contre-prestation dans le chef des cocontractants.

Selon la jurisprudence de la Cour de justice, il y a intérêt économique direct pour le pouvoir adjudicateur lorsque ce dernier :

(i) devient propriétaire des travaux ou de l'ouvrage faisant l'objet du marché, sans que l'absence d'acquisition d'un objet matériel ou physique ne soit, pour autant, réductoire ;

(ii) dispose d'un titre qui lui assure la disponibilité des ouvrages faisant l'objet du marché, en vue de leur affectation publique ;

(iii) tire des avantages économiques de l'utilisation ou la cession futures de l'ouvrage ;

(iv) participe financièrement à la réalisation de l'ouvrage ;

(v) assume des risques en cas d'échec économique de l'ouvrage.

Force est de constater que, *prima facie*, le pouvoir adjudicateur ne bénéficie en l'espèce d'aucun intérêt économique direct au sens de la jurisprudence de la Cour de justice. Cela est vrai en ce qui concerne la vente du terrain, mais également pour ce qui est de la réalisation des travaux (si l'on considérait que l'opération portait sur celle-ci, *quod non*).

Le caractère onéreux implique également que l'adjudicataire ait droit à une contrepartie pour les prestations qu'il a réalisées en faveur du pouvoir adjudicateur.

Pour qu'il puisse s'agir d'un marché public, cette contrepartie doit, totalement ou partiellement, émaner du pouvoir adjudicateur. Or, en l'espèce, il n'apparaît pas que la partie adverse concède un quelconque avantage économique à l'adjudicataire, qu'il s'agisse de la vente du site ou de la réalisation des travaux.

En effet, non seulement le prix des biens qui seraient construits serait intégralement payé par des tiers, mais les aménagements publics qui seraient réalisés seraient rétrocédés à la partie adverse à titre gratuit.

Certes, le fait que le prix des ouvrages soit intégralement supporté par des tiers soulève la question de la requalification de l'opération en contrat de concession, dans lequel "la contrepartie des travaux consiste soit uniquement dans le droit d'exploiter l'ouvrage, soit dans ce droit assorti d'un prix". Toutefois, selon la jurisprudence de la Cour de justice, "pour qu'un pouvoir adjudicateur puisse transférer à son cocontractant le droit d'exploiter un ouvrage au sens de (l'article

1^{er}, paragraphe 3, de la directive 2004/18), il faut que ce pouvoir adjudicateur puisse disposer de l'exploitation de cet ouvrage. Ce n'est normalement pas le cas lorsque le droit d'exploitation prend sa seule source dans le droit de propriété de l'opérateur concerné. En effet, le propriétaire d'un terrain a le droit d'exploiter celui-ci dans le respect des prescriptions légales applicables. Aussi longtemps qu'un opérateur jouit du droit d'exploiter le terrain dont il est le propriétaire, la possibilité qu'une autorité publique attribue une concession portant sur cette exploitation est en principe exclue".

La vente de terrains ne peut être assimilée à une concession de travaux si l'ouvrage à construire (étant entendu qu'en l'espèce, aucune obligation de construire un ouvrage n'existe dans le cahier spécial des charges) demeure la propriété (définitive) de l'acquéreur.

En l'absence de caractère onéreux, l'opération ne constitue ni un marché public, ni un contrat de concession.

16. Enfin, dès lors que le cahier spécial des charges évoque également une série de charges d'urbanisme, dont le pouvoir adjudicateur précise les contours, il convient d'une part de relever que l'autorité compétente en l'espèce pour délivrer un permis est le fonctionnaire délégué de la Région wallonne (et non le pouvoir adjudicateur) et d'autre part de rappeler que conformément à la jurisprudence de la Cour de Justice, l'exercice d'une compétence de régulation en matière d'urbanisme ne répond pas à la condition de précision des besoins du pouvoir adjudicateur.

En tout état de cause, pour cet aspect du cahier spécial des charges, une caractéristique de la notion de marché public fait également défaut.

17. En conclusion, *prima facie*, l'opération litigieuse n'apparaît pas pouvoir être qualifiée de marché public ni de concession, de sorte que l'applicabilité de la Loi Recours à l'opération litigieuse n'est pas établie.

La présente demande de suspension est donc soumise aux dispositions des lois coordonnées sur le Conseil d'État, et notamment à l'article 17 de celles-ci.

En vertu de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'un acte peut être ordonnée à tout moment s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation.

L'urgence requise en vertu de cette disposition, et dont le requérant est tenu de justifier, suppose qu'il y ait une crainte sérieuse d'un dommage grave, voire irréparable, qu'il subirait s'il devait attendre l'issue de la procédure en annulation. Cette crainte doit porter sur une atteinte aux intérêts dont le requérant se prévaut et les inconvénients qu'il invoque doivent, pour satisfaire à la condition d'urgence imposée par la disposition précitée, lui être personnels. Il faut, en outre, que le requérant ait fait toute diligence pour saisir le Conseil d'État afin de prévenir utilement le dommage qu'il craint.

L'article 8, alinéa 1^{er}, 4^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État dispose, par ailleurs, que la demande de suspension contient "un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension [...] demandée [...]". Il s'en déduit que la charge de la preuve de l'urgence incombe au requérant et que cette preuve doit être apportée dans ou avec la demande de suspension.

Par ailleurs, le recours à la procédure d'extrême urgence visée à l'article 17, § 4, des lois sur le Conseil d'État, qui réduit à un strict minimum l'exercice des droits de la défense et l'instruction de la cause, doit rester exceptionnel et ne peut être admis, outre l'imminence du péril que la procédure a pour objet de prévenir, qu'à la condition que le requérant ait fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible.

18. En l'espèce, dans sa requête, la requérante n'apporte aucune justification à l'urgence, se limitant à renvoyer à la présomption prévue par l'article 15 de la Loi Recours.

Elle ne démontre pas non plus avoir fait toute diligence pour saisir le Conseil d'État dès que possible, son recours ayant été introduit le 25 mai 2022 alors que l'acte attaqué lui avait été notifié le 10 mai.

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution des actes attaqués fait défaut.

La demande doit, en conséquence, être rejetée ».

V.2. Appréciation du Conseil d'État

Les 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 sont libellés comme suit :

- « Art. 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 ».
- « Art. 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.
- Selon l'instance de recours compétente conformément à l'article 24, la demande de suspension et la demande de mesures provisoires sont introduites devant le Conseil d'État, exclusivement selon la procédure d'extrême urgence et devant le juge judiciaire, exclusivement selon la procédure de référé.
- L'instance de recours peut, d'office ou à la demande de l'une des parties, tenir compte des conséquences probables de la suspension de l'exécution et des mesures provisoires pour tous les intérêts susceptibles d'être lésés, ainsi que de l'intérêt public, et peut décider de ne pas accorder la suspension de l'exécution ou les mesures provisoires lorsque leurs conséquences négatives pourraient l'emporter sur leurs avantages.
- La décision de ne pas accorder la suspension de l'exécution ou les mesures provisoires ne porte pas préjudice aux autres prétentions de la personne sollicitant ces mesures.
- La demande de mesures provisoires peut être introduite avec la demande de suspension visée à l'alinéa 1^{er} ou, lorsque la suspension de l'exécution de la décision est ordonnée, avec la demande d'annulation visée à l'article 14 ou séparément ».

L'application du régime organisé par ces dispositions suppose notamment que les décisions faisant l'objet des recours qu'elles organisent se rapportent à une concession ou à un marché, au sens de l'article 2, 1° et 1°/1, de cette loi du 17 juin 2013 précitée, lequel est libellé comme suit :

- « Art. 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;
 - 1°/1 concession : la concession de services ou la concession de travaux visée à l'article 2, 7°, de la loi relative aux concessions ».

Selon la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne dont il a été fait état dans le cadre de la présente procédure, la qualification de marché public de travaux qu'est susceptible de recevoir une opération implique, d'une part, que le pouvoir adjudicateur reçoive une prestation consistant dans la réalisation des travaux qu'il vise à obtenir et qui comporte un intérêt économique direct pour lui et, d'autre part, que la prestation soit reçue moyennant une contrepartie. Il est, par ailleurs, considéré que lorsqu'un contrat comporte à la fois des éléments ayant trait à un marché public de travaux et des éléments ayant trait à un autre type d'opération, il convient de se référer à son objet principal pour déterminer sa qualification juridique (*Cf.* not. C.J.U.E., arrêt du 22 avril 2021, Commission européenne c. République d'Autriche du 22 avril 2021, C 537/19 ; arrêt du 25 mars 2010, Helmut Müller, C 451/08).

Il doit, en outre, être relevé que l'intérêt économique de l'autorité ne se confond pas avec l'intérêt général qui, le cas échéant, peut déterminer celle-ci à fixer des exigences plus ou moins précises dans le cadre de l'opération concernée.

En l'espèce, il n'apparaît pas que l'opération litigieuse aurait été conçue pour répondre à un besoin lié au fonctionnement ou aux missions de la partie adverse. Par ailleurs, il n'apparaît ni que la partie adverse est appelée à devenir propriétaire des travaux ou de l'ouvrage projeté dans le cadre de l'opération litigieuse, particulièrement pour ce qui concerne les logements à construire sur le terrain qui fait l'objet de la vente, ni qu'elle disposera d'un titre juridique qui lui assurera la disponibilité des ouvrages concernés. En toute hypothèse, à supposer qu'il faille avoir égard à la rétrocession prévue en faveur de la partie adverse et que cette rétrocession confère à la partie adverse un titre juridique à l'égard des biens sur lesquels elle porte, il n'est pas établi, dans le cadre de la présente procédure en extrême urgence, que cet aspect de l'opération représenterait l'objet principal de celle-ci, au point de justifier la qualification de marché public.

Dès lors que ne peut être établi, en extrême urgence, un intérêt économique que l'opération litigieuse comporterait dans le chef de la partie adverse, il est vain de faire état de l'influence que celle-ci peut exercer dans le cadre du projet, en édictant des exigences fonctionnelles ou techniques, de telles exigences ne pouvant être pertinentes pour retenir la qualification de marché public de travaux que pour autant que soit établi l'intérêt économique requis.

Au vu de ces éléments, l'opération litigieuse n'apparaît pas, au terme d'un examen effectué en extrême urgence, pouvoir être qualifiée de marché public de travaux de sorte que l'applicabilité de la loi du 17 juin 2013 précitée n'est pas établie.

Il s'impose, en conséquence, de statuer sur la présente demande de suspension conformément aux dispositions des lois coordonnées sur le Conseil d'État, et notamment à l'article 17 de celles-ci.

En vertu de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'un acte peut être ordonnée à tout moment s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation.

L'urgence requise en vertu de cette disposition, et dont le requérant est tenu de justifier, suppose qu'il y ait une crainte sérieuse d'un dommage grave, voire irréparable, qu'il subirait s'il devait attendre l'issue de la procédure en annulation. Cette crainte doit porter sur une atteinte aux intérêts dont le requérant se prévaut et les inconvénients qu'il invoque doivent, pour satisfaire à la condition d'urgence imposée par la disposition précitée, lui être personnels. Il faut, en outre, que le requérant ait fait toute diligence pour saisir le Conseil d'État afin de prévenir utilement le dommage qu'il craint.

L'article 8, alinéa 1^{er}, 4^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État dispose, par ailleurs, que la demande de suspension contient « un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension [...] demandée [...] ».

Il s'en déduit que la charge de la preuve de l'urgence incombe au requérant et que cette preuve doit être apportée dans ou avec la demande de suspension.

Par ailleurs, le recours à la procédure d'extrême urgence visée à l'article 17, § 4, des lois sur le Conseil d'État, précitées, qui réduit à un strict

minimum l'exercice des droits de la défense et l'instruction de la cause, doit rester exceptionnel et ne peut être admis, outre l'imminence du péril que la procédure a pour objet de prévenir, qu'à la condition que le requérant ait fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible.

En l'espèce, la requête ne contient aucun développement tendant à démontrer l'urgence dont la requérante chercherait à se prévaloir.

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution des actes attaqués fait défaut.

La demande de suspension ne peut, en conséquence, être accueillie.

VI. Confidentialité

La partie requérante dépose son offre à titre confidentiel. Il s'agit de la pièce 7 annexée à sa requête.

La partie adverse demande que les différentes offres qu'elle produit au dossier administratif demeurent confidentielles. Il s'agit des pièces n^{os} 5, 6, 7 et 8 du dossier administratif.

La partie intervenante dépose également son offre et des extraits de celle-ci à titre confidentiel. Il s'agit des pièces 5 et 12 annexées à sa requête.

Ces demandes n'étant pas contestées, il y a lieu, à ce stade de la procédure, de maintenir la confidentialité des pièces concernées.

VII. Indemnité de procédure

La partie adverse demande de mettre les dépens à charge de la partie requérante, en ce compris l'indemnité de procédure.

À l'audience du 13 juin 2022, la requérante n'a pas formulé d'observation à propos de cette demande, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit et d'accorder à la partie adverse une indemnité de procédure liquidée au montant de base de 700 euros.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme Thomas & Piron Bâtiment est accueillie dans la présente procédure.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

La pièce 7 annexée à la requête, les pièces n^{os} 5, 6, 7 et 8 du dossier administratif et les pièces 5 et 12 annexées à la requête en intervention sont, à ce stade de la procédure, tenues pour confidentielles.

Article 4.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 5.

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 adverse qui n'a pas choisi la procédure électronique.

Article 6.

La partie intervenante supporte les dépens relatifs à son intervention, à savoir 150 euros.

La partie requérante supporte les autres dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros, la contribution de 22 euros et l'indemnité de procédure de 700 euros accordée à la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre
siégeant en référé, le 1^{er} juillet 2022, par :

David De Roy,
Vincent Durieux,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vincent Durieux

David De Roy