

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

VI^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 264.731 du 31 octobre 2025

A. 234.068/VI-22.100

En cause : **la société anonyme IRET INVESTMENT**,
anciennement INTER REAL ESTATE TRUSTY,
ayant élu domicile chez
M^{es} France MAUSSION et Irène MATHY, avocates,
Central Plaza,
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles,

contre :

- 1. l'Agence wallonne de la Santé, de la Protection sociale, du Handicap et des Familles (AViQ),**
- 2. la Caisse publique wallonne d'allocations familiales (FAMIWAL),**
- 3. la Région wallonne**, représentée par son Gouvernement,
ayant toutes élu domicile chez
M^{es} Véronique CHRISTIAENS et Marnix de SMEDT, avocats,
avenue de la Couronne 340
1050 Bruxelles,
- 4. la société anonyme IMMOWAL**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Virginie DOR, Pierre Axel CHABOT,
Flore VERHOEVEN et Lucie de CRANE, avocats,
chaussée de la Hulpe 178
1170 Bruxelles.

Partie intervenante :

la société anonyme EIFFAGE DEVELOPMENT,
ayant élu domicile chez
M^{es} Véronique VANDEN ACKER, François VISEUR
et Sophia AZZOUG, avocats,
avenue Louise 140
1050 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 9 juillet 2021, la partie requérante demande l'annulation de :

« 1) la décision du Conseil général de l'AVIQ (première partie adverse) du

10 juin 2021 portant rejet de [son] offre [...] dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt portant sur la "location simple d'un bâtiment destiné aux services de l'AVIQ et de FAMIWAL" situés dans l'entité de Charleroi et sélection de l'offre "Orhizon" d'Eiffage pour la conclusion du bail visé par cet appel à manifestation d'intérêt ;

2) la décision du Comité de gestion de FAMIWAL (deuxième partie adverse) du 14 juin 2021 portant rejet de [son] offre [...] dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt portant sur la "location simple d'un bâtiment destiné aux services de l'AVIQ et de FAMIWAL" situés dans l'entité de Charleroi et sélection de l'offre "Orhizon" d'Eiffage pour la conclusion du bail visé par cet appel à manifestation d'intérêt ;

3) la décision du Gouvernement wallon (troisième partie adverse) du 24 juin 2021 "se ralliant" aux deux premières décisions et qui, "pour autant que de besoin", "ne sélectionne pas [son] projet 'TIROU 1' [...] et sélectionne le projet 'ORHIZON' de la société Eiffage" et "décide que la dotation des organismes sera revue à due concurrence des loyers à verser à partir d'avril 2024" ».

II. Procédure

La partie requérante a introduit une requête ampliative le 16 août 2021.

Un arrêt n° 252.875 du 3 février 2022 a accueilli la requête en intervention introduite par la société anonyme Eiffage Development et a rejeté la demande de suspension (ECLI:BE:RVSCE:2022:ARR.252.875). Il a été notifié aux parties.

La partie requérante a demandé la poursuite de la procédure.

La contribution et le droit 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.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M. Christian Amelynck, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé des derniers mémoires.

Par une ordonnance du 9 octobre 2024, l'affaire a été fixée à l'audience

du 20 novembre 2024.

M. Aurélien Vandeburie, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^{es} France Maussion et Irène Mathy, avocates, comparaissant pour la partie requérante, M^e Marnix de Smedt, avocat, comparaissant pour les trois premières parties adverses, M^e Laetitia Raux, *loco* M^{es} Virginie Dor, Pierre Axel Chabot, Flore Verhoeven et Lucie De Crane, avocate, comparaissant pour la quatrième partie adverse, et M^e Véronique Vanden Acker, avocats, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Christian Amelynck, premier auditeur chef de section, 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. Exposé des faits utiles

Les faits de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 252.875 du 3 février 2022 (ECLI:BE:RVSCE:2022:ARR.252.875). Il y a lieu de s'y référer et d'ajouter ce qui suit.

Par un arrêt du 6 mars 2023, la cour d'appel de Mons a fait interdiction à la première partie adverse et à la deuxième partie adverse, sous peine d'une astreinte de 25.000 euros par jour d'infraction, de donner exécution aux contrats de bail signés le 1^{er} juin 2022, à savoir d'exécuter les travaux de première installation leur incombant, d'entrer en jouissance des lieux loués et de payer le loyer et les charges, portant sur l'immeuble à construire par la partie intervenante et/ou par la société OHRIZONS INVEST S.A. jusqu'au prononcé de l'arrêt définitif du Conseil d'État statuant sur le recours en annulation introduit dans la présente affaire par la partie requérante à l'encontre des décisions des parties adverses des 10 et 14 juin 2021. Cet arrêt fait également interdiction aux première et deuxième parties adverses, pendant la même période, de comparaître à et de procéder à la passation des actes authentiques dont la passation est prévue en vue de l'enregistrement et de la transcription des baux conclus, sous peine d'une astreinte de 100.000 euros par infraction.

IV. Dossier administratif - Confidentialité

Dans son arrêt n° 252.875 du 3 février 2022 (ECLI:BE:RVSCE:2022:ARR.252.875), le Conseil d'État a décidé que les pièces A à J du dossier de la requérante, les pièces C1 à C50 du dossier administratif et les 20 pièces et ensembles de pièces inventoriés par l'intervenante comme confidentiels, étaient, à ce stade de la procédure, tenus pour confidentiels.

Dans son premier mémoire en réplique, la partie requérante a levé la confidentialité des pièces A à J de son dossier à l'égard seulement des parties à la procédure. Elle fait valoir qu'elle dispose, ainsi que la partie intervenante, des pièces confidentielles suivantes du dossier administratif, lesquelles peuvent à son estime être considérées comme non confidentielles pour les besoins de la présente procédure, entre les parties à la cause : pièces C1, C5, C7, C9, C10, extraits des pièces C12, C14, C17 et C19, pièces C16, C18, C 26, C28, C39, extraits des pièces C41 et C42, pièces C46, C48 et C50. Elle conteste la complétude du dossier administratif et invite l'auditeur et le Conseil d'État à veiller à obtenir le dépôt effectif et complet de celui-ci, ainsi que son accessibilité dans des conditions conformes tant au principe du secret des affaires qu'au principe du contradictoire. Elle réitère cette demande dans son second mémoire en réplique.

Avec leur dernier mémoire, les trois premières parties adverses ont déposé des pièces complémentaires (37 à 45), ainsi que de nouvelles pièces confidentielles (C51 à C53). Elles s'expliquent sur la composition du dossier administratif et indiquent s'en référer à la sagesse du Conseil d'État quant à la question de la confidentialité des pièces.

Dans son dernier mémoire, la requérante se réfère à ses écrits antérieurs sur les « incohérences dans la composition et la qualification des pièces du dossier administratif » des parties adverses. Elle estime que les principes du contradictoire et de la publicité de l'administration demeurent violés, nonobstant les « efforts » fournis – à contre-cœur, selon elle – par les parties adverses suite aux arrêts rendus par la cour d'appel de Mons et à la décision de la CADAW, et malgré la levée partielle de la confidentialité du dossier administratif recommandée par le premier auditeur chef de section. Elle constate à cet égard que certains éléments du dossier administratif manquent toujours.

Dans la mesure où le dossier administratif déposé permet au Conseil d'État de se positionner sur le caractère fondé du premier moyen, en sa deuxième branche, et que ce dernier entraîne l'annulation des actes attaqués, il n'y a pas lieu d'inviter les parties adverses à compléter le dossier administratif. Pour les mêmes

motifs, il n'y a pas lieu de statuer sur la levée de confidentialité des pièces du dossier administratif, même si certaines de ces pièces ont été déposées également par la requérante en cours de procédure à titre non-confidentiel, ou ont été communiquées à la requérante et à l'intervenante, par les trois premières parties adverses.

V. Désignation des parties adverses

V.1. Thèse de la société Immowal

La société Immowal conteste sa qualité de partie adverse.

Dans son mémoire en réponse, elle rappelle tout d'abord la teneur de l'arrêt n° 252.875 du 3 février 2022 du Conseil d'État, puis résume la position de la partie requérante (ECLI:BE:RVSCE:2022:ARR.252.875).

Elle revient ensuite sur les principes relatifs à la désignation de la partie adverse. Une première condition se dégagerait, selon elle, de l'article 14, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, selon lequel la partie adverse doit avoir la qualité d'autorité administrative. Elle cite également le prescrit de l'article 2 du Règlement général de procédure.

Une deuxième condition tiendrait à ce que l'autorité administrative en question soit l'auteur de l'acte attaqué, ce qui se déduirait, selon elle, des termes de l'article 14, § 1^{er}, des lois précitées sur le Conseil d'État. Ce principe serait, selon elle, confirmé par la doctrine qu'elle cite.

Elle ajoute, par ailleurs, que les principes précités vont encore plus de soi au regard du type de contentieux auquel est confronté le Conseil d'État, soit le contentieux objectif.

Elle poursuit en indiquant que les seules personnes pouvant prendre part à un recours sont la partie requérante, la partie adverse, et l'éventuelle partie intervenante. Sur ce dernier point, elle rappelle le prescrit de l'article 21*bis* des lois coordonnées sur le Conseil d'État. Elle en déduit qu'une personne ne peut être forcée par une autre partie à la cause d'endosser la qualité de partie intervenante dans le cadre d'une affaire pendante devant le Conseil d'État. Elle peut cependant intervenir volontairement ou de façon forcée par l'entremise du Conseil d'État lui-même. Elle relève que le Règlement de procédure ne prévoit pas la possibilité d'appeler à la cause, en qualité de partie adverse ou d'autre partie, une partie qui ne serait pas l'auteur de l'acte mais dont la présence serait simplement utile pour l'examen du fond du litige.

Elle tient ensuite à nuancer certaines affirmations de la partie requérante.

D'une part, elle souligne qu'elle n'a fait que formuler des propositions de décisions à l'attention des deux premières parties adverses, étant entendu que ces dernières demeuraient seules compétentes pour prendre les décisions finales. D'autre part, les deux premières parties adverses disposeraient bien du dossier administratif. Elle affirme qu'elle ne détient aucune pièce dont les deux premières parties adverses ne disposeraient pas.

Elle revient ensuite sur le raisonnement de la partie requérante, qui aurait justifié d'également diriger son recours contre elle au motif qu'elle a participé à l'élaboration des décisions de sélection/attribution et qu'elle peut donc être qualifiée de partie adverse.

Elle affirme en premier lieu que suivre le raisonnement de la partie requérante aboutirait à ce que, dans chaque procédure de marché public ou de mise en concurrence, l'intervention d'un conseiller externe impliquerait que celui-ci se voie systématiquement « cité à comparaître » devant le Conseil d'État en cas de recours, au motif qu'il a participé à l'élaboration de la décision de sélection/attribution. Elle estime que cette situation ne se présente jamais en pratique et ne s'inscrirait nullement dans la lignée des principes généraux de droit administratif exposés. Elle considère que l'analogie entre la quatrième partie adverse et un auteur de projet dans une procédure de marché public est pertinente. Dans un tel cadre, l'auteur de projet assiste le pouvoir adjudicateur dans l'analyse des offres pour le marché public et établit ensuite un rapport d'examen des offres qui sera par après entériné par le pouvoir adjudicateur. Dans les deux situations, il est seulement question d'un rôle d'assistant.

Elle écrit ensuite qu'elle n'est pas l'auteur des actes attaqués. Ce faisant, sa qualité de partie adverse ne se justifierait, selon elle, absolument pas puisque le Conseil d'État est le juge du procès fait à un acte et que l'entité contre laquelle un recours peut être introduit est l'auteur de l'acte. Or, dans le cas d'espèce, elle n'aurait jamais eu d'autre rôle que celui de mandataire des deux premières parties adverses et n'aurait adopté aucun des actes attaqués. Le fait que son rapport final n'ait pas été suivi démontrerait d'ailleurs à suffisance qu'elle n'est pas l'auteur des actes attaqués.

Elle revient enfin sur l'utilité de sa présence à la cause. Elle estime que cet aspect n'est pas pertinent. Elle relève encore que sa présence à la cause ne pourrait être qualifiée de nécessaire pour l'instruction de l'affaire par le Conseil d'État. Elle rappelle ne pas détenir de pièces que ne détiendraient pas les deux premières parties adverses. Elle ajoute que les arguments débattus entre parties peuvent être évalués sans sa présence à la cause.

Dans son dernier mémoire, Immowal expose ce qui suit :

- « Dans un point V. “Maintien à la cause de la quatrième partie adverse”, aux pages 5 à 11 de son rapport, Monsieur l’Auditeur examine la question du maintien à la cause d’Immowal.

En substance, Monsieur l’Auditeur soutient qu’il est “admis que la quatrième partie adverse a joué un rôle central dans la procédure de mise en concurrence litigieuse, allant jusqu’à concevoir une proposition de décision. Or, l’autorité administrative qui a concouru à l’adoption d’un acte administratif doit aussi être maintenue à la cause”. Il en conclut que “la quatrième partie adverse doit être maintenue à la cause”.

Dans son analyse, Monsieur l’Auditeur est d’avis que les différents arguments soulevés par Immowal dans son mémoire en réponse ne sont pas de nature à infléchir la position adoptée.

Ainsi, il renvoie tout d’abord à un arrêt de Votre Conseil n° 247.160 du 27 février 2020 qui indique ce qui suit : “La désignation d’une partie adverse dans une affaire a pour but, dans le cadre d’une procédure inquisitoire, de pouvoir mener un débat contradictoire sur les moyens invoqués par le requérant. Lorsque la participation de la Région wallonne à la procédure d’adoption du permis d’urbanisme attaqué s’est limitée à ce que son fonctionnaire délégué émette un ou plusieurs avis défavorables sur le projet présenté, qui ne sont pas obligatoires pour la commune et qui n’ont pas été suivis par celle-ci, la désignation de la Région wallonne n’est pas utile pour mener ce débat contradictoire”.

Monsieur l’Auditeur retient de la lecture de cet arrêt que “la mise - ou le maintien - à la cause d’une partie dépend donc en premier lieu de la nécessité de sa présence”. En appliquant cela au cas d’espèce, Monsieur l’Auditeur conclut qu’“Il ressort de l’examen du mandat donné à la quatrième partie adverse, et sa mise en œuvre concrète, que son intervention est tout aussi centrale qu’indispensable dans la procédure de mise en concurrence litigieuse. Il n’est par conséquent pas possible de la considérer accessoire ou dépourvue de nécessité”.

Immowal considère pour sa part qu’il ressort de cet arrêt que la question n’est pas tant de savoir si l’intervention de la partie adverse en question était centrale et indispensable dans la préparation de la décision mais surtout de savoir si, à défaut de sa présence dans le cadre de cette procédure, un débat contradictoire pourrait avoir lieu. Le fait qu’Immowal ait eu une intervention importante dans la préparation du dossier et la rédaction de la décision attaquée, n’implique pas que sa présence soit *de facto* nécessaire à l’instruction du litige et nécessaire à mener un débat contradictoire. Votre Conseil a ainsi déjà jugé que le maintien à la cause d’une partie se justifie lorsque sa “présence est indispensable à l’instruction de l’affaire”. Ou encore, si le Conseil d’État “considère qu’elle [l’autorité administrative] est susceptible d’apporter des informations à propos d’un moyen de la requête et qu’il convient de lui donner l’occasion de s’exprimer à propos d’une contestation dérivée d’un de ses actes”. Or, en l’espèce, il convient d’observer que le débat contradictoire a bien pu avoir lieu. La preuve en est que le débat sur les moyens a parfaitement pu suivre son cours entre les parties. Immowal n’a d’ailleurs déposé aucune autre pièce que celles des autres parties adverses, à savoir AViQ et Famiwal, et s’en réfère, quant à la réponse aux moyens, aux arguments de ces parties adverses. Dans son mémoire en réponse, Immowal indiquait ainsi que : “À ce sujet, l’on relèvera encore, pour terminer, qu’il ne pourrait en tout état de cause pas être considéré que la présence à la cause d’Immowal serait nécessaire pour l’instruction de la présente affaire par Votre Conseil. En effet, et comme déjà rappelé ci-dessus, Immowal ne détient aucune pièce qui pourrait être utile à l’instruction de la cause qui ne soit pas détenue par

l'AViQ et Famiwal et qui ne figurerait pas à ce titre dans le dossier administratif. En outre, les arguments débattus entre les parties peuvent être arbitrés indépendamment de la présence à la cause d'Immowal qui, pour rappel, est intervenue dans le cadre de la procédure litigieuse en tant qu'expert externe, assistant aux Organismes qui eux-seuls étaient ainsi en mesure de pouvoir prendre une décision contraignante et engageante vis-à-vis des candidats dans le cadre de la présente procédure. Si la mise à la présente cause d'Immowal pouvait effectivement être considérée comme 'utile' (ce qui peut être débattu et qui n'est en tout état de cause pas suffisant pour justifier son intervention dans la présente procédure puisque n'étant pas l'auteur des décisions attaquées, elle n'a pas la qualité de 'partie adverse'), force est en tout cas de constater que la présente affaire peut être instruite indépendamment d'Immowal, sa présence à la cause n'étant pas nécessaire, indispensable à l'instruction de l'affaire". Par ailleurs, les arguments retenus par Monsieur l'Auditeur fondés sur la nécessité de maintenir à la cause un intervenant dans la prise de la décision va également à l'encontre du principe du contentieux objectif. Le recours introduit devant Votre Conseil a pour objet de contester la légalité d'un acte administratif. Par conséquent, il ne s'agit pas tant de mettre à la cause toutes les personnes qui pourraient avoir joué un rôle dans la prise de l'acte illégal mais surtout d'identifier cet acte et l'auteur direct de celui-ci, qui devra reprendre une nouvelle décision en cas d'annulation de sa décision administrative.

Monsieur l'Auditeur renvoie ensuite à deux affaires de Votre Conseil concernant la délivrance de permis d'urbanisme et retient de leur lecture que "ce qui compte, c'est son [l'autorité administrative] implication effective, en raison d'une disposition légale ou, comme dans le cas d'espèce, en raison d'un mandat – soit un contrat, c'est-à-dire la loi des parties". Immowal est cependant d'avis que cette jurisprudence ne peut être appliquée par analogie au cas d'espèce puisque la comparabilité des situations n'est pas établie. En effet, en matière de permis d'urbanisme en Région wallonne, l'article 108 du CWATUPE prévoit l'obligation d'effectuer un contrôle de légalité sur tous les permis délivrés par les communes. Cela justifie, selon Votre Conseil, "la présence à la cause de la Région wallonne". Or, dans le cas d'espèce, aucun texte légal semblable ne s'applique dans le cadre de marchés publics.

Ainsi, dans son mémoire en réponse, Immowal rappelait la nature particulière des procédures de marchés publics comme suit : "Pour commencer, cela voudrait dire que dans chaque procédure de marché public ou, plus généralement, de mise en concurrence dans le cadre de laquelle l'intervention de "conseillers/experts externes" – comme des avocats, des auteurs de projet *etc.* – est monnaie courante, tous les conseillers/experts externes devraient être "appelés à la cause" par le soumissionnaire évincé qui déciderait d'introduire un recours contre la décision de sélection ou d'attribution et ce au motif qu'ils ont "participé à l'élaboration de la décision de sélection/d'attribution" dès lors qu'ils ont assisté le pouvoir adjudicateur dans le cadre de la procédure de passation et/ou d'attribution". De plus, la lecture faite par Monsieur l'Auditeur du contrat de mandat ne peut être suivie. Le fait qu'un certain mandat ait été donné à Immowal n'entraîne pas de "contrôle de légalité" de la décision prise *in fine* par l'autorité administrative compétente. Les situations ne sont donc pas comparables et la jurisprudence citée ne peut s'appliquer en l'espèce.

Quant au postulat de Monsieur l'Auditeur selon lequel "une personne privée puisse adopter, ou concourir à l'adoption, d'un acte administratif, ce qui ne se peut", il ne peut être suivi. Comme exposé ci-dessus, en matière de marchés publics, il est courant que des décisions administratives soient prises avec l'aide d'experts ou d'auteurs de projets qui préparent par exemple un rapport d'analyse des offres qui est alors entériné (ou non) par le pouvoir adjudicateur. C'est exactement ce qu'il s'est passé en l'occurrence.

En outre, en ce qui concerne le postulat de Monsieur l'Auditeur qu'"il faut, mais il

suffit, d'être une autorité administrative, dont l'intervention dans la procédure d'adoption de l'acte était nécessaire en raison d'une disposition légale ou conventionnelle, et qui a effectivement exercé ses prérogatives légales ou conventionnelles, orientant possiblement la décision finale", il est dénué de fondement. En effet, il ne repose sur aucune base légale ni aucune jurisprudence de Votre Conseil. Au contraire, comme exposé dans le mémoire en réponse d'Immowal, l'article 14 des LCCE (lois coordonnées sur le Conseil d'État) prévoit que : "Si le contentieux n'est pas attribué par la loi à une autre juridiction, la section statue par voie d'arrêts sur les recours en annulation pour violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité, excès ou détournement de pouvoir, formés contre les actes et règlements : 1° des diverses autorités administratives ; (...)" . Ainsi, conformément à cette disposition, un premier critère à satisfaire et conditionnant la compétence de Votre Conseil est que l'acte/le règlement attaqué – et faisant donc l'objet du recours – ait été adopté par une entité ayant la qualité d'"autorité administrative". Cela étant, il est évident qu'avoir cette qualité d'"autorité administrative" ne suffit pas, en soi, pour appeler à la cause, en qualité de "partie adverse", toute partie ayant participé ou contribué, de près ou de loin, à la procédure litigieuse en cause. Encore faut-il que cette partie soit précisément l'auteur de l'acte/du règlement dont la légalité est contestée et dont la suspension et/ou l'annulation est/sont postulée(s) par la partie requérante dans son recours. Ceci va de soi et se déduit de l'article 14, § 1^{er}, précité ("la section statue (...) par voie d'arrêts sur les recours [...] formés contre les actes et règlements (...) des [c'est-à-dire adoptés par les] diverses autorités administratives". Ce principe est d'ailleurs confirmé par d'éminents auteurs de doctrine cités dans le mémoire en réponse d'Immowal, auxquels elle se réfère dans son dernier mémoire. En outre, Votre Conseil est compétent pour connaître du contentieux objectif de légalité, qui a précisément trait à un procès fait à un acte dont la légalité est contestée. Le contentieux objectif se distingue ainsi du contentieux subjectif qui permet au requérant de défendre un droit subjectif relatif à un litige entre des parties qui demandent la protection de leur droit. Dès lors que Votre Conseil est compétent pour se prononcer sur la légalité d'un acte/règlement adopté par une autorité administrative, force est de constater que l'entité qui pourrait éventuellement se voir "sanctionnée" (par la suspension et/ou l'annulation de l'acte/règlement qu'elle a adopté) est celle qui a adopté ledit acte/règlement attaqué qui, selon Votre Conseil, serait effectivement entaché d'illégalité. Enfin, le règlement de procédure ne prévoit pas la possibilité d'appeler à la cause, en qualité de "partie adverse" ou "autre partie", une personne qui ne serait pas l'auteur de(s) la décision(s) attaquée(s) mais dont la présence à la cause serait simplement "utile" pour l'examen du fond du litige. En effet, seules peuvent être "à la cause" :

- la partie qui formule la demande de suspension et/ou d'annulation auprès de Votre Conseil (il s'agit de la "partie requérante") ;
- l'auteur de l'acte attaqué, à savoir la partie contre laquelle la demande va être formulée (il s'agit de la "partie adverse") ; et
- l'éventuelle partie qui interviendrait dans la procédure car elle a un intérêt à la solution de l'affaire ou qui serait appelée en intervention par Votre Conseil car sa présence à la cause serait nécessaire (il s'agit de la "partie intervenante").

Or, Immowal ne revêt aucune de ces qualités. Immowal renvoie plus précisément au point 2.3.1 Rappel des principes (pages 17 et suivantes) de son mémoire en réponse.

Enfin, Immowal affirmait dans son mémoire en réponse qu'elle ne détenait aucune pièce qui ne figure pas déjà au dossier administratif. Tel est toujours le cas à l'heure actuelle. Preuve en est que depuis l'entame de la procédure, aucune pièce n'a été déposée par elle. Comme Monsieur l'Auditeur le précise lui-même, les deux pièces "absolument essentielles" (*sic*) à l'instruction et la résolution du litige sont des pièces du dossier des parties adverses (C.7 et C.49). Le postulat que seule Immowal disposerait des rapports de sélection des 30 novembre 2020 et 20 avril 2021 manque en fait. Le fait que les parties adverses aient demandé la confidentialité de ces pièces ne modifie en rien la situation factuelle, à savoir que ces pièces sont en possession des (autres) parties adverses. Immowal rappelle d'ailleurs que Monsieur

l’Auditeur en a demandé la levée de la confidentialité. Ici également, il est démontré que la désignation d’Immowal comme partie adverse n’était pas nécessaire, “dans le cadre d’une procédure inquisitoire, de pouvoir mener un débat contradictoire sur les moyens invoqués par le requérant”. En conclusion, l’examen réalisé par Monsieur l’Auditeur dans son rapport quant au maintien à la cause d’Immowal ne peut être suivi. Immowal renvoie en ce sens aux développements repris dans son mémoire en réponse ».

Dans son dernier mémoire, la requérante fait valoir ce qui suit :

« À la suite de l’arrêt de Votre Conseil du 3 février 2022, Monsieur le Premier Auditeur-chef de section conclut à juste titre à la nécessité de maintenir la quatrième partie adverse à la cause, étant donné qu’elle “a joué un rôle central dans la procédure de mise en concurrence litigieuse, allant jusqu’à concevoir une proposition de décision” et que “la remise d’une proposition de décision aux deux premières parties adverses faisait partie intégrante de la procédure prévue et constituait une étape obligatoire”. La partie requérante ne peut que rejoindre l’interprétation que le rapport fait du mandat d’Immowal, en ce que “la seule compétence laissée aux deux premières parties adverses est de formellement approuver la première sélection des ‘projets intéressants’, et de prendre formellement la décision finale d’attribution et/ou non-attribution”.

Dans son dernier mémoire, la quatrième partie adverse s’obstine à tenter de démontrer qu’elle devrait être mise hors de cause et élude, en outre, l’invitation tendue par Monsieur le Premier Auditeur-chef de section, “pour expliquer sa réticence à communiquer [les pièces retenues comme confidentielles dans le dossier administratif des autres parties adverses], et ensuite en commenter le contenu qui, selon la partie requérante, démontre d’ailleurs que son offre était parfaitement conforme et avait été classée première”. Ce faisant, Immowal fait précisément la démonstration de la nécessité de son maintien à la cause afin, pour reprendre ses propres termes, de permettre la conduite d’un débat contradictoire qui a été tronqué, depuis le début de la procédure contentieuse, par les autres parties adverses. La circonstance que la quatrième partie adverse refuse de prendre ses responsabilités à cet égard, notamment en n’ayant pas déposé les pièces du dossier administratif que les autres parties adverses ont tenté de soustraire à la contradiction des débats, ne peut bien évidemment la dispenser de prendre part à la présente cause. Elle ne peut pas plus se réfugier derrière les différentes démarches et les recours qu’IRET a été contrainte de diligenter afin d’assurer elle-même cette contradiction des débats et la transparence élémentaire qu’elle était en droit d’obtenir des parties adverses. La requérante renvoie, pour le surplus, à ses écrits de procédure antérieurs, à l’arrêt de Votre Conseil du 3 février 2022 et, spécialement, au rapport de Monsieur le Premier Auditeur- chef de section ».

V.2. Appréciation du Conseil d’État

À la lecture des écrits de procédure, il apparaît que l’exception d’irrecevabilité formellement soulevée par la société Immowal en tant que la requête en annulation est dirigée contre elle, est en réalité un grief procédural qui a trait à sa désignation en qualité de partie adverse et est étranger à la recevabilité du recours.

Si la société Immowal a joué un rôle important durant l’ensemble de la procédure de sélection, elle n’est l’auteur d’aucun des actes attaqués.

Lors de l’examen de la cause dans le cadre de la demande de suspension

son maintien à la cause a pu apparaître utile, à tout le moins provisoirement, à une bonne administration de la justice. Toutefois, au stade de l'examen du recours en annulation, on peut constater qu'un débat contradictoire sur les moyens de la requérante a pu être mené en présence des auteurs des actes attaqués, de sorte que le maintien à la cause de la société Immowal n'est plus justifié.

Dans ces circonstances, la société Immowal doit être mise hors de cause.

VI. Recevabilité du second mémoire en réplique

VI.1. Thèses des parties

La partie requérante a déposé le 26 août 2022 un second mémoire en réplique, à la suite de la notification par le greffe du Conseil d'État, le 27 juin 2022, du mémoire en réponse de la quatrième partie adverse.

La société Immowal demande d'écarter ce mémoire des débats au motif qu'il n'est pas prévu dans le Règlement général de procédure.

Dans son dernier mémoire, la partie requérante expose ce qui suit :

« Les 27 avril et 12 mai 2022, le greffe du Conseil d'État a notifié à la partie requérante le mémoire en réponse des trois premières parties adverses et le mémoire en intervention de la partie intervenante.

La partie requérante a donc déposé son mémoire en réplique le 24 juin 2022, sans avoir reçu, à cette date, la notification d'un mémoire en réponse de la quatrième partie adverse.

Le 27 juin 2022, le greffe du Conseil d'État a notifié à la partie requérante le mémoire en réponse de la quatrième partie adverse, lui indiquant expressément qu'elle disposait d'un nouveau délai de soixante jours pour introduire son mémoire en réplique à celui-ci.

La partie requérante a donc déposé un second mémoire en réplique le 26 août 2022.

La circonstance que ce mémoire en réplique vienne s'ajouter au premier mémoire en réplique, qu'elle était tenue de déposer au plus tard le 27 juin 2022 eu égard à la première notification du greffe du Conseil d'État, ne peut ni lui être imputée, ni la placer dans la situation de ne pas pouvoir répondre à l'ensemble des mémoires en réponse déposés par toutes les parties adverses, en ce compris IMMOWAL, dont le Conseil d'État a expressément décidé le maintien à la cause par son arrêt précité.

Dans ces conditions, la notification adressée par le greffe du Conseil d'État à la partie requérante est bien conforme à l'article 7 du règlement général de procédure, et le dépôt d'un mémoire en réplique par la partie requérante en réponse à celle-ci est également conforme à ce règlement.

À défaut, d'ailleurs, de pouvoir déposer ce mémoire en réplique, la requérante aurait donc été privée du droit de réplique au mémoire en réponse de l'une des parties adverses, en violation du principe du contradictoire. Il n'apparaît du reste

pas que le dépôt de ce mémoire en réplique aurait porté atteinte à la loyauté procédurale, ou aurait retardé l'instruction de l'affaire.

Enfin, l'absence de dépôt d'un mémoire en réplique dans le délai requis suite à la seconde notification du 27 juin 2022 du greffe du Conseil d'État aurait exposé la requérante au risque de se voir sanctionner par Votre Conseil pour perte d'intérêt (art. 21 LCCE). Rien ne paraît donc justifier d'écarter le second mémoire en réplique des débats ».

VI.2. Appréciation du Conseil d'État

Suivant l'article 7 du Règlement général de procédure, le greffier transmet une copie du mémoire en réponse à la partie requérante et l'avise du dépôt du dossier au greffe. La partie requérante a soixante jours pour faire parvenir au greffe un mémoire en réplique.

En l'espèce, le second mémoire en réplique fait suite à la notification, par le greffe du Conseil d'État, d'une copie du mémoire en réponse de la quatrième partie adverse. Conformément à l'article 7 précité, il incombait à la partie requérante de faire parvenir au Conseil d'État un mémoire en réplique à ce mémoire. La circonstance qu'elle avait déjà déposé un mémoire en réplique au mémoire en réponse des trois premières parties adverses est indifférente à cet égard.

Le second mémoire en réplique est recevable.

VII. Recevabilité du recours

VII.1. Thèses des parties

A. Mémoire en réponse des trois premières parties adverses

Les trois premières parties adverses soulèvent plusieurs exceptions d'irrecevabilité.

Elles estiment que le troisième acte attaqué n'est pas un acte susceptible de recours mais seulement un acte à vocation budgétaire. Elles considèrent que sa formulation indique que le gouvernement wallon a décidé de ne pas sélectionner l'offre de location de la requérante dans la mesure uniquement où une telle décision s'avérerait nécessaire, ce qui ne serait pas le cas. Elles font valoir que cette analyse serait d'ailleurs admise implicitement par la partie requérante au vu du quatrième moyen qu'elle prend dans sa requête. Dès lors, la requête en annulation serait, selon elles, irrecevable en tant qu'elle est dirigée contre le troisième acte attaqué. Elles en déduisent que la partie requérante ne justifierait donc pas d'un intérêt au recours en

ce sens et que la troisième partie adverse devrait par conséquent être mise hors de cause.

Elles rappellent ensuite que la requête doit indiquer l'objet de la demande et contenir un exposé des faits et des moyens. Elles constatent que la requête introductive indique que la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics n'était pas d'application mais relèvent pourtant que, dans sa requête ampliative en annulation, la partie requérante soulève un cinquième moyen tiré des dispositions de la loi du 17 juin 2016. Les trois premières parties adverses soutiennent par conséquent qu'une partie requérante ne peut pas, dans la cadre d'un même recours, affirmer qu'une réglementation n'est pas applicable aux actes critiqués, puis tirer argument de cette même réglementation pour critiquer les mêmes actes, sans que sa requête en annulation ne s'en trouve irrecevable.

B. Mémoires en réplique

La partie requérante prend note de ce que la troisième partie adverse reconnaît qu'il ne lui appartenait pas de se prononcer sur la sélection finale de l'offre la plus avantageuse au terme de la mise en concurrence litigieuse. Elle maintient cependant que ce troisième acte repose sur des motifs illégaux et a été adopté par un organe incompétent, de sorte qu'il est de son intérêt, ainsi que de l'intérêt de la sécurité juridique, que le Conseil d'État en prononce l'annulation. Elle estime que même s'il fallait considérer le troisième acte attaqué comme inexistant, la doctrine et la jurisprudence se prononceraient dans le sens de la recevabilité du recours contre cet acte, par souci de clarification de l'ordonnancement juridique.

Elle soutient que, contrairement à ce que prétendent les trois premières parties adverses, l'absence d'invocation de violations 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 ne peut avoir pour effet de rendre son recours en annulation irrecevable. Elle observe en effet que les conditions d'instruction d'un recours en annulation ne diffèrent pas substantiellement entre la loi du 17 juin 2013 précitée et les lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973. De plus, elle rappelle qu'elle n'aurait pas pu se prévaloir de la loi du 17 juin 2013 précitée au jour du dépôt de la requête, puisqu'elle n'avait aucune connaissance et ne pouvait se prévaloir du détournement de procédure qu'elle a ensuite dénoncé dans sa requête ampliative.

C. Derniers mémoires des trois premières parties adverses

Les trois premières parties adverses font valoir ce qui suit, concernant la

recevabilité de la requête en annulation et de la requête ampliative :

- « Les trois premières parties adverses font observer qu'elles ne contestent pas la recevabilité *ratione personae* et *temporis* de la requête ampliative du 16 août 202[1]. Il n'est pas contesté non plus que les requête du 9 juillet 202[1] et la requête ampliative du 16 août 202[1] concernent les mêmes objets et les mêmes faits, et plus particulièrement les mêmes décisions attaquées.

Elles rappellent toutefois que la requête en annulation du 9 juillet 202[1] était fondée sur l'application de l'article 14 des lois coordonnées sur le Conseil d'État, alors que celle du 16 août 202[1], ampliative, s'appuyait sur l'article 14 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.

En vertu de l'article 2 de l'arrêté du Régent déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, la requête en annulation doit contenir "l'objet de la demande ou du recours et un exposé des faits et des moyens". Toujours selon cette disposition, "Le moyen consiste en l'indication de la règle de droit dont la violation est invoquée et de la manière dont elle aurait été concrètement enfreinte".

Un requérant ne peut pas, dans le cadre d'un même recours, affirmer que la réglementation des marchés publics ne s'applique pas aux actes critiqués (requête en annulation du 9 juillet 202[1]), tout en soutenant le contraire, sans rendre incertain le fondement même de sa démarche.

La requête en annulation est irrecevable ».

D. Dernier mémoire de la partie requérante

La partie requérante expose ce qui suit :

- « Le rapport conclut à la recevabilité du recours et des requêtes, sauf en ce qu'ils visent la décision adoptée le 24 juin 2021 par la troisième partie adverse (troisième acte attaqué).

La requérante constate que la partie intervenante et la quatrième partie adverse n'émettent aucune réplique aux développements consacrés par Monsieur le Premier Auditeur-chef de section quant à la recevabilité du recours et des requêtes introduits par IRET.

Quant aux trois premières parties adverses, elles se limitent à questionner le fondement de la requête ampliative de la requérante, invoquant la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, alors que sa requête initiale n'invoquait pas l'applicabilité de la législation relative aux marchés publics.

Il échet de rappeler que la requête ampliative de la requérante a été introduite après la prise de connaissance, par celle-ci, de la partie non confidentielle du dossier administratif et du dossier administratif de la vente des terrains du lot 5 du PRU 3 de la Ville de Charleroi à Eiffage Development (vente dont les décisions font l'objet de la procédure inscrite sous le numéro de rôle G/A 234.093/VI-22.103. Monsieur le Premier Auditeur-chef de section lui-même renvoie à cette procédure, notamment, dans l'exposé des faits de son rapport).

Cette prise de connaissance a, rappelons-le, éveillé la suspicion sur le lien délibéré entre les deux opérations menées de manière facialement distincte par les parties

adverses à la présente procédure d'une part et par la Ville de Charleroi d'autre part. C'est cette suspicion qui a justifié le développement d'un moyen d'annulation supplémentaire, précisément fondé sur le contournement de la législation relative aux marchés publics.

Il paraît dès lors difficile de reprocher à la partie requérante d'avoir, dans un premier temps, donné foi à la présentation de la procédure de mise en concurrence telle qu'elle était faite par les parties adverses puis, à la lumière des documents auxquels elle a pu avoir accès après l'introduction initiale de son recours, d'avoir mis en cause la licéité même de cette présentation.

Enfin, quant à la recevabilité du recours en ce qu'il vise le troisième acte attaqué, la partie requérante prend acte de la constatation de Monsieur le Premier Auditeur-chef de section selon laquelle "il n'appartenait toutefois pas au Gouvernement wallon de sélectionner ou non les projets soumis par les parties requérante et intervenante (...) (et que) le Gouvernement wallon n'a donc pris aucune décision, puisque celle-ci avait déjà été prise par les deux premières parties adverses".

L'on rappellera, toutefois que l'AVIQ et Famiwal ont expressément attendu le prononcé de la décision du Gouvernement wallon pour notifier leurs décisions aux parties requérante et intervenante et ont même adapté la procédure de notification de ces décisions – en l'assortissant d'un *standstill* volontaire – en considération de celle-ci.

S'il faut considérer, néanmoins, que la troisième partie adverse ne disposait d'aucune compétence décisionnelle en l'espèce, la partie requérante sollicite que cela soit expressément constaté dans l'arrêt à intervenir de Votre Conseil, afin d'éviter toute insécurité juridique à cet égard, à moins que Votre Conseil préfère annuler pour ce motif le troisième acte attaqué, précisément pour garantir au mieux la sécurité juridique ».

VII.2. Appréciation du Conseil d'État

Sont seuls susceptibles d'être annulés, sur la base de l'article 14, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, les actes juridiques unilatéraux adoptés par les autorités administratives, qui sont de nature à faire grief par eux-mêmes. L'acte administratif dont le Conseil d'État peut connaître est celui qui modifie l'ordonnancement juridique de manière certaine.

En l'espèce, le troisième acte attaqué énonce ce qui suit :

« DÉCISION :

L'accord du Ministre du Budget est donné en séance, conformément à l'article 39, § 3, alinéa 2, de l'arrêté du 8 juin 2017 portant organisation des contrôle et audit internes budgétaires des services du Gouvernement wallon, des services administratifs à comptabilité autonome, des entreprises régionales, des organismes et du Service du Médiateur en Région wallonne.

1. Le Gouvernement prend acte des délibérations des organes de gestion de l'Agence wallonne de la santé, de la protection sociale, du handicap et des familles et de Famiwal, à savoir ne pas sélectionner le projet immobilier déposé par la Société IRET, ainsi que de sélectionner le projet "ORHIZON" d'EIFFAGE.

Il se rallie à cet égard aux motifs retenus par eux, à savoir l'insuffisance de place de parking dans le projet de "TIROU 1" d'IRET ainsi que de la localisation, la lumière directe et la modalité des espaces intérieurs plus favorable du projet "ORHIZON" d'Eiffage.

Pour autant que de besoin, le Gouvernement ne sélectionne pas le projet "TIROU 1" de la société IRET et sélectionne le projet "ORHIZON" de la société EIFFAGE et ce, pour les motifs précités au point précédent.

2. [...]

3. Il décide que la dotation des organismes sera revue à due concurrence des loyers à verser à partir d'avril 2024.

4. [...]

5. [...] ».

Il en ressort que la troisième partie adverse a bel et bien pris la « décision » de ne pas sélectionner le projet « "TIROU 1" de la société IRET et de sélectionner le projet "ORHIZON" d'EIFFAGE », décision qui constitue un acte administratif susceptible de recours, et qui cause grief à la requérante. La révision de la dotation des organismes concernés en est la conséquence.

Il importe peu que cette décision ait été adoptée « pour autant que de besoin », dès lors qu'elle l'a bien été. De même, il est indifférent que les parties adverses estiment, dans leur mémoire en réponse, que cette décision soit intervenue « dans la mesure uniquement où une telle décision s'avérerait nécessaire », ce qui ne serait, selon le mémoire en réponse, « pas le cas », puisque la troisième partie adverse a jugé utile de l'adopter. Est également sans pertinence le fait que la requérante soulève un moyen tiré de l'incompétence de la troisième partie adverse à adopter le troisième acte attaqué, un acte adopté par une autorité incompétente étant susceptible de recours.

Par ailleurs, l'annulation des deux seuls premiers actes attaqués aurait comme conséquence que la décision de non-sélection du projet « TIROU 1 » adoptée par la troisième partie adverse demeurerait. Dans les circonstances particulières de la cause, cet élément suffit à établir la nature d'acte administratif susceptible de recours du troisième acte attaqué et l'intérêt de la partie requérante à en poursuivre l'annulation.

Le recours est dès lors recevable en son troisième objet. En toute hypothèse, il n'y a pas lieu de mettre hors de cause la troisième partie adverse.

Enfin, les parties adverses restent en défaut de démontrer concrètement en quoi l'invocation d'un cinquième moyen, dans la requête ampliative, pris de la violation de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, serait de nature à

rendre irrecevable la requête en annulation initiale dans laquelle la requérante soutient que l'appel à manifestation d'intérêt en cause ne relève pas de la réglementation des marchés publics.

L'exception d'irrecevabilité soulevée par les trois premières parties adverses ne peut être retenue.

VIII. Premier moyen

VIII.1. Thèses des parties

A. Requête

Le premier moyen est pris de « la violation du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, en particulier des articles 49, 56 et 106, des principes généraux de transparence et d'égalité de traitement des opérateurs économiques, de la Constitution, en particulier les articles 10 et 11, de l'appel à manifestation d'intérêt [AMI], des documents communiqués dans le cadre des négociations et du principe *patere legem quem ipse fecisti*, de l'obligation de motivation matérielle, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir ».

Dans une première branche, la partie requérante soutient que les actes attaqués décident de ne pas sélectionner sa *Best and final offer* (BAFO) pour le motif que cette offre ne propose pas le nombre d'emplacements de parking pour voiture et de parking pour vélo requis et en déduit que celle-ci « ne répond [...] pas aux précisions figurant dans l'AMI et [que] ce motif est suffisant en soi pour ne pas la sélectionner », en écartant le rapport d'analyse d'Immowal du 20 avril 2021 et sans exposer les motifs de droit et de fait sur la base desquels les parties adverses considèrent, compte tenu de l'appel à manifestation d'intérêts et de la procédure, que cette appréciation serait fondée et suffirait à ne pas retenir l'offre de la partie requérante sans autre examen. Or, selon elle, les normes et principes visés au moyen imposaient aux parties adverses de faire reposer leurs décisions sur des motifs exacts, pertinents et admissibles et de faire figurer adéquatement ceux-ci dans lesdites décisions.

Dans une deuxième branche, elle soutient que, dans une première interprétation, les actes attaqués qui décident de ne pas sélectionner sa BAFO pour le motif qu'en matière de parkings, celle-ci « ne répond [...] pas aux précisions figurant dans l'AMI et [que] ce motif est suffisant en soi pour ne pas la sélectionner »,

pourraient suggérer que cette décision ne serait pas conforme aux prescriptions de l'appel à manifestations d'intérêts (en particulier concernant les exigences relatives aux parkings) et que cette « irrégularité » de l'offre justifierait de manière suffisante et automatique son écartement. Selon elle, sa BAFO était pleinement conforme aux exigences découlant de l'appel à manifestation d'intérêts et des informations et précisions complémentaires qui lui ont été communiquées préalablement à l'élaboration et au dépôt de son offre finale engageante, plus spécialement lors des réunions de négociations avec Immowal, mandataire de l'AVIQ et de Famiwal qui se sont tenues les 11 et 23 février 2021, et confirmées par un e-mail d'Immowal du 26 février 2021.

Dans une troisième branche, elle soutient que, dans une autre interprétation, les actes attaqués qui décident de ne pas sélectionner sa BAFO pour le motif qu'en matière de parkings, celle-ci « ne répond [...] pas aux précisions figurant dans l'AMI et [que] ce motif est suffisant en soi pour ne pas la sélectionner », pourraient suggérer que son offre devait recevoir une note basse, voire nulle (et en toute hypothèse non communiquée), concernant l'appréciation du critère d'attribution « accessibilité et mobilité ». Selon elle, les actes attaqués écartent à tort le rapport d'Immowal du 20 avril 2021 attribuant une cote « très bien » à sa BAFO pour le critère d'accessibilité et de mobilité. Sur la base d'une appréciation très négative de sa BAFO, les décisions attaquées s'abstiennent de l'analyser au regard des autres critères d'attribution. Or, les normes et principes visés au moyen imposaient aux parties adverses d'évaluer et de comparer les offres au regard de tous et chacun des critères d'attribution et le critère d'attribution « accessibilité et mobilité » ne prévoyait pas de mécanisme d'exclusion automatique du candidat en fonction de la note attribuée suite à l'évaluation dudit critère.

Préalablement au développement du premier moyen, la partie requérante présente un exposé sommaire des principes de publicité, de transparence et d'égalité de traitement entre les opérateurs économiques.

Elle rappelle que les décisions d'attribution des contrats litigieux ne sont pas soumises à la réglementation en matière de marchés publics mais que les parties adverses reconnaissent elles-mêmes que la procédure restait soumise aux principes généraux de droit administratif relatifs à la publicité, à la transparence et à l'égalité de traitement entre les candidats et que les décisions unilatérales formalisant le choix du cocontractant seraient soumises à l'obligation de motivation formelle des actes administratifs.

Elle indique aussi qu'il faut tenir compte de l'obligation de motivation matérielle des actes administratifs, de tels actes devant reposer sur des motifs exacts,

pertinents, admissibles ressortant du dossier administratif, ainsi que des articles 10 et 11 de la Constitution et du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (ci-après « TFUE »).

Dans le développement de la première branche, la partie requérante rappelle que les trois premières parties adverses ont décidé d'écarter le rapport d'évaluation d'Immowal en considérant qu'il contient « une erreur de raisonnement quant au nombre de places de parkings disponibles » qu'elle propose, que sa BAFO ne répond pas aux prescriptions de l'AMI (qualifiées de « précisions ») relatives aux emplacements de parking et que ce constat suffit à ne pas sélectionner son offre.

À ce sujet, elle affirme que son offre était parfaitement conforme aux exigences en matière de parkings annoncées. Elle souligne que les actes attaqués ne mentionnent aucunement les motifs de droit et de fait ayant justifié l'écartement de son offre et que la référence générique à la non-sélection de sa BAFO ne permettrait pas de comprendre les décisions, en particulier en ce que l'AMI était muet sur le sort à donner aux offres non-conformes à celui-ci. De plus, elle estime que les motifs des actes attaqués ne peuvent être reliés aux notions du régime des marchés publics. Même dans un tel cadre, une non-sélection ne pourrait selon elle, jamais avoir trait à l'éventuelle inadéquation de son offre au regard des prescriptions particulières du marché.

Elle considère qu'à la lecture des actes attaqués, deux interprétations sont possibles.

Dans une première interprétation, les parties adverses auraient estimé que l'inadéquation de sa BAFO avec les exigences en matière de parkings constituait une « irrégularité » de cette BAFO (au sens de la législation en matière de marchés publics). Dans ce premier cas, les parties adverses ne justifieraient pas pourquoi cette évaluation est réalisée dans le cadre de l'examen du critère d'attribution « accessibilité et mobilité » et comment elle justifierait d'écarter son offre alors que rien dans l'AMI n'identifie aucune exigence dont la méconnaissance devrait entraîner l'écartement ou l'irrégularité substantielle de celle-ci et qu'EIFFAGE n'a pas vu son offre écartée malgré sa contrariété avec plusieurs exigences de l'AMI.

Dans une deuxième interprétation, les parties adverses auraient estimé que l'inadéquation de sa BAFO avec les exigences en matière de parkings justifiait une note basse ou nulle pour le critère « accessibilité et mobilité ». Dans ce second cas, les parties adverses n'auraient pas motivé la note attribuée et exposé si celle-ci a été donnée au regard d'autres critères d'attribution. Dans le cas contraire, il leur appartenait de plus de motiver pourquoi une note faible sur un seul critère justifiait à

elle seule l'écartement de l'offre de la partie requérante sans examen au fond des autres critères d'attribution.

La partie requérante examine ensuite les deux possibilités, respectivement dans la deuxième et la troisième branche du moyen.

Dans la deuxième branche, au sujet de la première interprétation, elle observe que l'AMI indiquait seulement que le bâtiment à louer devait comporter 100 places de parking pour voiture et 100 places de parking intérieures pour vélo. Elle note que son offre initiale proposait 112 places pour voitures et 109 places pour vélos dans une hypothèse de location complète, et 100 places pour voitures et 100 places pour vélos dans une hypothèse de location partielle du bâtiment, de sorte que le bâtiment était conforme aux exigences en matière de parking. Elle relève, de plus, que les données de l'offre initiale ont été examinées et discutées pour les faire mieux correspondre aux besoins réels. Selon la requérante, elle a évoqué la possibilité de compléter l'offre de parkings par la location d'emplacements supplémentaires au sein du parking « Rive gauche », situé à 350 mètres de là. Elle n'a, à aucun moment, envisagé qu'il y ait moins de 100 places de parking prévues mais seulement de transformer des places ordinaires en places pour personnes à mobilité réduite.

Elle note encore que lors d'une réunion tenue le 25 février 2021, Immowal a indiqué que l'offre finale devait envisager la possibilité d'une location partielle du bâtiment et que dans ce cas-là, les parkings devraient être proposés au prorata des surfaces de bureaux prises en location, propos confirmés par un courrier électronique du lendemain. Or, la partie requérante a indiqué lors de cette réunion qu'un tel scénario amènerait le nombre d'emplacements de parkings sous les 100 places. Selon elle, Immowal aurait répondu que c'était bien ce qui était demandé.

Suivant la requérante, la BAFO déposée le 15 mars 2021 a donc été établie en accord avec ces échanges. Elle indique que l'offre initiale a été modifiée afin d'admettre plus de places de parking pour les personnes à mobilité réduite et que l'offre finale en cas de location complète est passée à 106 places de parking pour voiture au total, et 72 places de parking pour voiture en cas de location partielle, avec calcul au prorata de l'occupation des bureaux. Elle soutient qu'elle proposait également des places de parking supplémentaires au sein du parking « Rive gauche ».

Elle souligne ensuite que le premier acte attaqué remet en cause les indications d'Immowal au titre du mandat qui lui avait été donné, en ce qui concerne les besoins en matière de parking des deux premières parties adverses. Elle ajoute que la reproduction dans le premier acte attaqué de l'extrait du rapport d'Immowal quant à l'appréciation de son offre en matière de parkings démontrerait bien que cette

relation des faits est exacte et reflète l'interprétation faite par Immowal de ses consignes et indications. Dès lors, le premier acte attaqué qualifierait à tort d'erreur de raisonnement ce qui n'aurait été que le suivi des consignes et indications d'Immowal.

La requérante en conclut qu'il ressort des actes attaqués que les parties adverses ne contestent pas que la BAFO ait été établie en conformité avec les indications fournies par Immowal. Selon elle, dans l'analyse d'Immowal, sa BAFO a été considérée valide et satisfaisante relativement à l'accessibilité et la mobilité.

Elle estime qu'en conséquence les parties adverses ont retenu une interprétation radicalement différente du critère relatif au nombre de places de parking, de sorte qu'elles ont illégalement modifié les exigences d'évaluation des offres et/ou ont évalué les offres sur la base de critères et d'exigences autres que ceux communiqués. Elle affirme que si elle avait eu connaissance des critères d'appréciation effectivement mis en œuvre, elle se serait assurée d'avoir 100 places de parkings dans tous les cas de figure.

Elle soutient que le caractère limité du mandat dont bénéficiait Immowal, permettant aux deux premières parties adverses de s'écarter des conclusions de son rapport n'atténue pas la violation des normes et principes visés au moyen.

Elle rappelle encore que toute autorité administrative qui s'écarte d'une recommandation qui lui est adressée en vue de l'adoption d'une décision est tenue de motiver spécifiquement les raisons pour lesquelles elle s'en est écartée. Or, une telle justification ne serait pas présente en l'espèce dans les actes attaqués.

Elle relève encore que les normes et principes visés au moyen impliquent que les autorités administratives sont tenues de respecter les règles qu'elles se sont imposées dans les documents de mise en concurrence. Elle souligne que si une autorité administrative devait estimer en cours de procédure que les documents de mise en concurrence ne correspondaient plus au besoin ayant justifié la mise en concurrence, il lui incomberait soit de modifier les documents et de permettre aux opérateurs économiques de déposer une nouvelle offre, soit de renoncer à la mise en concurrence et de relancer une nouvelle procédure sur la base de nouveaux documents.

Elle souligne une fois encore que c'est à Immowal qu'avait été donné mandat de mener la procédure de mise en concurrence à bien, et que son offre était pleinement conforme aux recommandations et aux paramètres d'évaluation annoncés par Immowal pour la comparaison des offres.

Elle soutient qu'à supposer que les instructions données par Immowal et son rapport d'analyse du 20 avril 2021 aient reposé sur un malentendu entre les parties adverses et leur mandataire, constatant que l'un des soumissionnaires avait partant été induit en erreur, les parties adverses avaient l'obligation soit de renoncer à la procédure, soit éventuellement de procéder à une nouvelle communication précisant de manière transparente l'ensemble des exigences et paramètres d'évaluation, en laissant aux opérateurs économiques la possibilité de redéposer une offre élaborée compte tenu desdits paramètres et exigences.

Dans une troisième branche, au sujet de la deuxième interprétation, elle relève que les parties adverses auraient, à suivre une telle interprétation, fait application de critères d'évaluation autres que ceux annoncés dans l'AMI et précisés par Immowam avant le dépôt des BAFO.

Elle en déduit que dans le cas présent, les parties adverses auraient décidé d'écarter sa BAFO sur le fondement d'un seul critère d'attribution alors qu'aucun mécanisme d'exclusion n'était prévu en cas de cote nulle ou basse. Elle ajoute que cela impliquerait aussi que les parties adverses auraient décidé de sélectionner la partie intervenante sur la base d'un seul critère d'attribution. Elle estime que sur cette base, les parties adverses auraient à nouveau violé les documents et informations de la mise en concurrence et violé les dispositions et principes visés au moyen.

B. Mémoire en réponse des trois premières parties adverses

Les trois premières parties adverses soulèvent tout d'abord une exception d'irrecevabilité du moyen tirée du défaut d'intérêt pour la partie requérante à le soulever, qu'elles invoquent à l'encontre de tous les moyens.

Selon elles, cette absence d'intérêt se déduit de l'analyse des droits dont la partie requérante dispose en vertu du permis d'urbanisme qui lui a été accordé. Elles expliquent que le permis d'urbanisme mentionnerait ainsi bien un total de 112 places de parking pour voiture mais préciserait que 23 d'entre elles seraient exclusivement dédiées aux logements, de sorte que le nombre maximum total de places pouvant être allouées aux bureaux serait de 89. Elles reprennent un extrait du permis d'urbanisme sur ce point. Selon elles, les termes du permis ne seraient pas susceptibles d'une autre interprétation, de sorte que la partie requérante ne serait pas légalement en mesure d'offrir au moins 100 places de parking pour voiture.

Elles rappellent qu'un permis unique est constitué de ses prescriptions littérales et graphiques ensemble, de sorte que l'argument selon lequel les plans n'indiquent pas de différence entre les parkings pour les bureaux et les logements ne

serait pas pertinent. Selon elles, le fait que la partie requérante puisse proposer des places de parking en dehors du bâtiment n'est pas relevant, le seul critère étant le nombre de places dans le bâtiment. Elles soulignent que si elles avaient admis cette proposition, elles auraient agi illégalement, ou qu'il aurait fallu rouvrir les négociations afin que chaque soumissionnaire puisse adapter son offre en ce sens.

Elles relèvent que la partie requérante a interrogé les services de la troisième partie adverse sur cette question à plusieurs reprises et qu'elle tenterait de tirer argument de leurs réponses pour soutenir que le considérant du permis unique évoqué, en tant qu'il n'est pas reproduit sous le dispositif du permis, n'aurait aucune valeur contraignante de sorte qu'elle serait en mesure d'offrir au moins 100 places de parking pour voiture dans le bâtiment. Les trois premières parties adverses considèrent qu'une telle interprétation n'est pas compatible avec l'article 81 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement. Elles estiment, en vertu des dispositions pertinentes du CoDT, qu'en délivrant le permis, l'autorité compétente épuise sa compétence, de sorte qu'elle ne peut plus prendre de décision interprétative subséquente. L'interprétation du passage du permis unique évoqué *supra* serait donc une question de droit et non de fait. Elle observe que le Conseil d'État a déjà affirmé dans un arrêt que les motifs d'un permis font corps avec son dispositif.

Elles reprennent ensuite un extrait du formulaire de demande de permis unique, qui renvoie à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, dont elles citent également un extrait. Elles observent qu'il y a un grand écart entre le nombre d'emplacements de parking en projet et le nombre qui serait nécessaire selon diverses références. Elles en déduisent que l'autorité délivrante devait spécialement justifier la question de la mobilité en général et du stationnement en particulier. Elles en concluent que le considérant du permis unique évoqué *supra*, relatif à la répartition des places de parking s'explique au travers de cette notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et constitue la motivation légalement exigée qui ne peut être ignorée.

Elles font encore remarquer qu'elles ne sont pas l'auteur du permis unique et qu'il appartenait à la partie requérante, le cas échéant, d'exercer en temps utile les voies de recours contre le permis tel qu'il lui a été octroyé.

Elles en concluent « que l'offre de location de base de la requérante contenait une fausse déclaration à l'égard du nombre d'emplacements de parking pour voiture offert (et pouvant être offert) en location et que c'est sur [la] base de cette information erronée que son projet a, à tort, été sélectionné à l'issue de la 3^{ème} phase de la procédure. Si le non-respect de cette exigence minimale quant au nombre d'emplacements de parking disponibles à la location par les occupants des surfaces de

bureau avait correctement figuré dans le rapport de 1^{ère} sélection du 30 novembre 2020 établi par Immowal, les deux premières parties adverses auraient été en mesure de constater dès ce moment-là que l'offre de la requérante ne satisfaisait pas aux exigences minimales précitées et auraient pu, dès ce moment-là, décider de ne pas sélectionner l'offre de location en vue de l'entame de négociations à son propos ».

Elles en déduisent que le fait de corriger les prétendues illégalités portées par les différentes branches du moyen ne restitue pas la chance de la requérante d'obtenir le contrat de location dès lors que son offre ne serait toujours pas sélectionnée, en ce que celle-ci ne réunit pas une exigence minimale prévue par l'AMI.

Quant au fond, elles reviennent d'abord sur l'exposé sommaire de la partie requérante des principes de publicité, de transparence et d'égalité de traitement entre les opérateurs économiques. Elles rappellent la teneur de l'article 10 de la directive 2014/24/UE du Parlement européen et du Conseil du 26 février 2014 sur la passation des marchés publics et abrogeant la directive 2004/18/CE, article qui a été transposé en droit belge par l'article 28, § 1^{er}, 1^o, de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics. Elles estiment qu'il se déduit du titre 12 de l'AMI que le bâtiment recherché peut aussi bien être un immeuble construit qu'un immeuble à bâtir, de sorte que l'opération litigieuse porte bien sur une location et non un marché public de travaux. Elles insistent sur le fait que le bâtiment n'a pas été conçu pour répondre aux besoins spécifiques de l'opérateur public, ce qui est le critère déterminant selon la jurisprudence de la Cour de Justice de l'Union européenne, dont elle cite un arrêt à l'appui de leur propos, de sorte que l'opération litigieuse ne peut être qualifiée de marché public. Cet élément serait rappelé sous le titre 3 de l'AMI, dont elles citent un extrait.

Elles en concluent que la réglementation en matière de marchés publics ne s'applique pas, de sorte que l'opération juridique envisagée est soumise à un cadre législatif nettement moins rigoureux que le serait une opération de marché public.

Elles ajoutent que la partie requérante invoque la violation de dispositions de droit primaire européen, alors que le projet litigieux n'intéresse pas le droit européen.

Elles admettent, en revanche, que l'opération litigieuse reste soumise aux principes généraux de droit administratif relatifs à la publicité, à la transparence et à l'égalité de traitement entre les candidats. Ceci serait la raison pour laquelle elles auraient fixé, dans l'AMI, les attentes relatives au bâtiment à louer, les caractéristiques et conditions à respecter, les critères de recevabilité, la procédure de sélection avec la publication de l'AMI, la procédure relative à la première sélection des offres,

l'information de la sélection ou non à la suite de cette première phase, le mode de déroulement des négociations sur pied d'égalité et selon un calendrier préétabli et la décision de sélection, ainsi qu'enfin le mode d'information des candidats non retenus.

En réponse à la première branche du moyen, après avoir rappelé la position de la partie requérante, elles soutiennent que la location envisagée n'entre pas dans le champ d'application de la directive 2014/24/UE précitée, l'article 10 de celle-ci l'en excluant – exclusion qui se trouverait par ailleurs confirmée par l'article 28 de la loi du 17 juin 2016 précitée.

Elles relèvent également ce qui suit : « En outre, sous le titre 12 de l'AMI, il est précisé qu'il y aura une "sélection finale du projet", alors que sous son titre 16 est indiquée la procédure suivie, c'est-à-dire "la procédure de sélection de projet". Cette procédure prévoit d'ailleurs une phase 3, relative à la "Première sélection de projets". Enfin, la 5^{ème} phase de la procédure prévoit qu'après "décision des organismes, la S.A. Immowal informera les candidats retenus en phase 3 de leur (non) sélection" ».

Selon elles, la notion de sélection se déduirait du texte de l'AMI de sorte que la partie requérante serait à même de la comprendre. Il ressortirait également des deux premiers actes attaqués que le rapport d'Immowal n'a pas été approuvé par les deux premières parties adverses et donc que l'exigence en matière de parkings n'était pas rencontrée.

Elles notent encore que les motifs de la non-sélection de l'offre de la partie requérante lui ont été clairement exposés, tout comme le cadre juridique de l'AMI.

Elles observent que le compte-rendu de la délibération conjointe des deux premières parties adverses reproduit des extraits de l'AMI relatifs aux conditions auxquelles le bâtiment doit répondre en matière de surfaces et d'accessibilité, et qu'il prend ensuite en compte l'extrait du rapport de sélection du 20 avril 2021 relatif à l'offre de la partie requérante sur ces éléments. Elles relèvent que les autorités ayant délibéré constatent que le rapport en question n'est pas conforme aux éléments du dossier sur cet élément. Elles en concluent qu'« il ressort clairement de cette délibération conjointe que l'AViQ et Famiwal ont décidé de ne pas sélectionner, terme utilisé dans le sens indiqué par l'AMI, l'offre de location de la requérante au motif que le nombre de parkings proposés dans le bâtiment était insuffisant au regard des conditions fixées par l'AMI ».

En réponse à la deuxième branche, elles exposent que selon l'AMI, le bâtiment est destiné à héberger les services des deux premières parties adverses, et en

citent un extrait pour appuyer leur propos. Elles relèvent en particulier que l'AMI indique que le bâtiment doit comporter au minimum 100 places de parking pour voiture et 100 places de parking intérieur pour vélo, et renvoient à l'extrait pertinent de l'AMI à ce sujet. Elles considèrent qu'il se déduit de la lecture combinée de ces textes que les exigences en matière d'accessibilité du bâtiment, et plus particulièrement en ce qui concerne le nombre de places de parking, se rapportent exclusivement aux besoins des deux premières parties adverses, et non au bâtiment considéré dans son ensemble. Selon elles, la partie requérante aurait bien compris ce fait, puisqu'elle aurait proposé au moins 100 places de parking pour voiture et 100 places de parking intérieur pour vélo dans son offre de base, qu'il s'agisse d'une location totale ou partielle du bâtiment par les deux premières parties adverses.

Elles contestent ensuite la thèse de la partie requérante selon laquelle la réduction du nombre de places de parking sous la barre des 100 dans son offre finale serait due à une demande formulée par Immowal. Elles reviennent sur les *slides* utilisés par la partie requérante pour illustrer son offre lors de réunions organisées avec les parties adverses. Elles indiquent que ces *slides* ne relèvent que de propositions formulées dans le cadre d'hypothèses relatives à la surface de location envisagée. Ceux-ci n'auraient en rien changé les conditions visées dans l'AMI. Elles se repenchant également sur l'offre de base telle que présentée, reproduite dans le mémoire en réponse, qui présenterait un projet avec 112 emplacements de parking pour voiture en cas de location complète, 100 en cas de location partielle, les 12 autres étant dévolues aux autres locataires. Elles relèvent en outre que les surfaces communes seraient attribuées au prorata des quotités des locataires.

Elles soulignent que les éléments évoqués établissent uniquement la manière dont le loyer et les charges seraient établis au prorata de la surface de bureaux louée par les deux premières parties adverses. Selon elles, il ne serait pas question de transformer des espaces privatifs, soit les places de parking, en espaces communs, et s'il fallait suivre la thèse de la partie requérante, les ascenseurs devraient aussi faire l'objet d'un partage au prorata du pourcentage de bureaux loués en cas de location partielle.

Elles en déduisent que les *slides* évoqués n'indiquent pas qu'Immowal aurait négocié la réduction du nombre de places de parking dans le bâtiment, les *slides* ayant seulement trait à la répartition des charges et loyers des parties communes. Elles remarquent que seule la partie requérante avait un intérêt à proposer des parkings en dehors du bâtiment après avoir négocié une réduction du nombre de place de parking dans le bâtiment.

Elles considèrent encore qu'il appartenait à la partie requérante, en vertu

du titre 18 de l'AMI, d'interroger Immowal sur la conformité de la demande qu'elle lui aurait faite de réduire le nombre d'emplacements de parking en proportion avec les surfaces louées au regard de l'exigence de disposer de 100 places de parking minimum, ce qu'elle n'aurait pas fait. Elles affirment par conséquent que la partie requérante n'apporte aucune preuve qu'elle aurait réduit le nombre de places de parkings à moins de 100 à la demande expresse d'Immowal.

Elles en concluent qu'elles n'ont pas modifié *a posteriori* les conditions de l'AMI.

En réponse à la troisième branche, elles soutiennent, à titre subsidiaire, que contrairement à la première offre, l'offre finale, reprise dans le rapport de sélection après négociations du 20 avril 2021, ne comportait que 72 places de parking pour voiture et non au moins 100. Selon elles, c'est ce constat qui aurait motivé leurs décisions, à la suite de la délibération conjointe du 10 juin 2021. Elles citent un extrait de cette délibération, qui examine ce point, à l'appui de leur exposé.

Elles soulignent encore une fois que la pondération des offres qu'elles ont effectuée n'avait de sens que si la première offre de la partie requérante, ayant été examinée dans le premier rapport de sélection, ne comportait pas une fausse déclaration relative au nombre de places de parking pour voitures.

C. Mémoire en intervention

La partie intervenante expose en premier lieu deux remarques générales quant au moyen.

La première remarque a trait aux caractéristiques du bâtiment à louer aux termes de l'AMI. Elle souligne que selon celui-ci, le bâtiment à louer doit comporter un nombre minimum de 100 places de parking pour voiture et de 100 places de parking intérieures pour vélo. Elle estime que la présence du verbe « devoir » impose ce nombre de places pour que le bâtiment soit sélectionnable. Cette condition s'entendrait, à la lecture de l'AMI, comme visant nécessairement 100 emplacements disponibles pour les deux premières parties adverses.

Elle observe qu'il résulte du point 16 de l'AMI que la sélection finale pourra aussi être influencée par les qualités du bâtiment proposé au regard des caractéristiques listées au point 8. Elle en déduit que si le projet ne pourra être retenu que s'il comporte 100 places de parking voiture et 100 places de parking vélo intérieures, le projet qui va au-delà de cette condition pourra être mieux apprécié.

Sa seconde remarque a trait au permis unique « Tirou 1 ». Elle cite à cet égard plusieurs extraits de la demande de permis unique, de la note explicative, de la notice d'évaluation des incidences et du permis unique lui-même. Elle relève que le permis unique octroyé à la partie requérante a été délivré en considérant 89 emplacements de parking pour voitures dévolus aux deux premières parties adverses et 23 affectées au logement, et qu'il n'y aurait que 91 places de parking vélo intérieures. Selon elle, les motifs d'un permis font corps avec son dispositif. Elle cite un arrêt du Conseil d'État à l'appui de son propos. Elle observe que les motifs du permis énoncent clairement la méthode de calcul du nombre d'emplacements de parking, dont le nombre varie en fonction, entre autres, de l'affectation des surfaces concernées. Elle en déduit que c'est au regard du nombre de m² de bureaux et de logements que le nombre final de places de parking a été validé par le permis unique. Elle reproche à la partie requérante d'avoir cru pouvoir faire abstraction des motifs du permis, ou de n'avoir pas considéré le permis comme clair, alors qu'un permis est exécutoire et que pour ce faire, il doit se suffire à lui-même et ne pas laisser de marge d'interprétation.

Elle examine ensuite le caractère fondé de toutes les branches confondues.

Premièrement, elle affirme que le premier moyen n'est pas fondé car la motivation est suffisante et ne révèle aucune erreur d'appréciation manifeste. Elle indique que l'AMI est clair quant aux décisions à prendre : il s'agirait de sélectionner une offre. La réglementation en matière de marchés publics n'étant pas d'application, pas plus qu'aucune autre réglementation, elle n'aperçoit pas quels motifs de droit devraient fonder les décisions des deux premières parties adverses. Selon elle, il faut, mais il suffit, que les actes attaqués aient fait référence à l'irrespect de l'AMI pour que ceux-ci soient correctement motivés en droit. Quant à la motivation en fait, elle en reprend les principaux éléments et puis cite un extrait du premier acte attaqué. Elle indique qu'il ressortirait de ces différents éléments qu'Immowal s'est trompée dans l'application de l'AMI, dès lors qu'Immowal considérait que l'offre de la partie requérante rencontrait la condition des 100 places de parking pour voiture, alors que l'offre finale de la partie requérante, ne comportant que 72 places de parking pour voiture, ne répondait pas à l'exigence de l'AMI. Elle en conclut que l'offre de la partie requérante n'était pas sélectionnable, de sorte qu'il ne peut être reproché aux deux premières parties adverses de ne pas avoir procédé au classement des offres ou à leur analyse comparative. Elle n'aperçoit également pas l'erreur dans les motifs dénoncée par la partie requérante, puisque cette dernière indiquerait elle-même dans sa requête 72 places de parking pour voiture et 80 places de parking pour vélo en cas de location partielle du bâtiment et qu'en cas de location totale du bâtiment, il serait question de respectivement 106 et 109 places.

Elle souligne que les instructions d'Immowal, permettant prétendument à la partie requérante de présenter une offre sous les 100 places de parking pour voiture, ne convaincraient pas, Immowal n'ayant fait que rappeler qu'elle attendait une offre finale de location partielle et une offre finale de location totale. Elle indique que les mêmes instructions lui auraient été données et que son offre finale comporterait, au contraire de la partie requérante, une offre de location partielle conforme aux desiderata des deux premières parties adverses. Elle affirme que la proratisation du nombre de places de parking pour voiture ne permettait pas pour autant de proposer moins de 100 places de parking pour voiture ou vélo, et que la partie requérante ne ferait qu'invoquer sa propre incompréhension des conditions de l'AMI et des instructions d'Immowal.

Elle soutient qu'il est faux de prétendre que les conditions de l'AMI ont été modifiées en cours de procédure. Elle observe qu'il revenait de toute façon seulement aux deux premières parties adverses de prendre la décision finale, de sorte que ces deux parties n'étaient pas liées par le rapport établi par Immowal, qui est le mandataire de la troisième partie adverse.

Deuxièmement, elle soulève une exception d'irrecevabilité du moyen tirée du défaut d'intérêt de la partie requérante au moyen. Elle affirme que le permis unique octroyé pour le projet « Tirou 1 » ne permet pas à la partie requérante de proposer une offre conforme à l'exigence minimale de 100 places de parking pour voiture.

Troisièmement, elle affirme que la production des courriers des fonctionnaires délégué et technique ne suffit pas à démontrer la conformité du projet « Tirou 1 » aux exigences de l'AMI. La partie requérante aurait en effet sollicité de ces deux fonctionnaires qu'ils confirment son interprétation du permis « Tirou 1 », soit qu'il n'interdit pas d'affecter la totalité des emplacements de parking aux fonctions de bureau ou de logement. La partie intervenante mentionne des extraits des échanges sur ce point et de la réponse desdits fonctionnaires.

Elle estime que le contenu des courriers des fonctionnaires délégué et technique doit être tenu pour nul et non avenue, pour les raisons suivantes.

Primo, ces fonctionnaires étaient, selon elle, incompetents pour se prononcer ; elle expose en ce sens que dès la délivrance du permis unique, l'autorité délivrante a épuisé sa compétence, de sorte qu'elle ne peut plus interpréter *a posteriori* les dispositions de l'acte délivré, comme la partie requérante le lui aurait demandé ; elle cite un extrait d'un arrêt du Conseil d'État en ce sens. Elle ajoute que la réglementation ne prévoit aucun recours interprétatif qui permettrait au titulaire du permis d'interroger l'autorité délivrante en vue d'obtenir des éclaircissements sur le

contenu ou les conditions du permis.

Secundo, elle relève que la motivation du permis unique ne peut être modifiée ultérieurement. Elle soutient que par ses courriers des 20 juillet 2021 et 22 novembre 2021, la partie requérante tente d'établir qu'elle peut ne pas tenir compte des motivations reprises dans son permis concernant les emplacements de parking ou qu'elle peut les modifier. Elle cite à cet égard deux arrêts du Conseil d'État, selon lesquels, d'une part, la motivation formelle d'un acte administratif doit figurer *ab initio* dans son *instrumentum* et ne peut être fournie *a posteriori* dans des écrits de procédure, et, d'autre part, que les motifs d'un permis doivent figurer dans l'acte et ne peuvent apparaître pour la première fois dans un acte de procédure ultérieur. Elle soutient que les réponses des fonctionnaires délégué et technique ne peuvent avoir d'incidence sur la motivation du permis, les seuls motifs pertinents étant ceux présents dans l'acte. Selon elle, les explications données par les fonctionnaires délégué et technique ne peuvent donc être utilisés à l'appui de la thèse de la partie requérante.

Tertio, elle relève que la motivation du permis unique est adéquate et que ce permis unique fait apparaître qu'il est octroyé au motif que le projet prévoit un nombre suffisant de places de parking. Elle cite un extrait du permis unique sur ce point. Elle affirme que la partie requérante tenterait de se départir de la motivation du permis unique pour soutenir qu'elle n'était pas liée par un nombre déterminé de places de parking. La partie intervenante relève que la partie requérante a sollicité la production d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, qui a été réalisée en tenant compte d'une répartition des emplacements de parking entre les fonctions de bureau et de logement. Elle reprend, à cet égard, un extrait de ladite notice. Selon elle, ce serait sur la base de cette répartition entre les fonctions de bureau et de logement que le bureau d'étude aurait considéré que le projet en question ne pourrait prévoir qu'un total de 112 places de parking. Ce serait également sur la base des conclusions de cette notice que les fonctionnaires délégué et technique auraient pu estimer que le projet avait été suffisamment analysé. Elle cite encore un extrait de la décision de ces fonctionnaires. Elle déduit de ces extraits que la partie requérante ne pouvait prétendre que son projet ne prévoyait pas une ventilation des places de parking et que la répartition de ces places dans le permis n'aurait aucun effet. Elle relève encore que « le permis unique est délivré sur [la] base de l'analyse faite de l'offre de stationnement – et de la clé de répartition reproduite dans la motivation – étant entendu que rien ne permet de considérer que le permis unique aurait été délivré si le nombre d'emplacements destinés aux logements avait été réduit, ou encore que la notice d'évaluation des incidences serait parvenue à la même conclusion avec une répartition prévue différenciée – laquelle a toutefois permis l'octroi du permis unique ». Elle conclut de ce qui précède que les motifs du permis font corps avec son dispositif, et cite un extrait d'un arrêt du Conseil d'État à l'appui de sa thèse. Elle

affirme que les motifs du permis unique énoncent très clairement la méthode de calcul du nombre d'emplacement de parking, au regard de la superficie allouée aux bureaux. Elle souligne que « dès lors que le permis unique motive expressément la répartition des emplacements de parcage au regard des normes d'accessibilités, lesquelles ne sont pas reprises en tant que telles dans la demande de permis, l'on ne peut que considérer qu'il s'agissait d'un motif du permis ayant expressément fondé la décision de l'octroyer ». Selon elle, il n'est donc pas permis à la partie requérante de faire abstraction des motifs du permis et de réinterpréter le permis autrement.

Enfin, elle indique que le fonctionnaire délégué évoque, dans son courrier en réponse à la sollicitation de la partie requérante, le fait qu'il ne pourrait pas d'initiative scinder le programme des emplacements de stationnement pour l'évaluer, de sorte que c'est bien le programme global qui l'aurait été, et le fait que ce serait d'autant plus justifié que les places de stationnement pourront et seront occupées dans les faits à des moments différents par des personnes différentes. Elle constate que le fonctionnaire technique se borne à suivre la position du fonctionnaire délégué. Elle relève que ce ne sont pas les fonctionnaires, mais bien le demandeur du permis lui-même qui a procédé à la scission du programme, pour démontrer que son projet ne présentait pas d'inconvénient. Elle affirme que le fonctionnaire délégué se tromperait également en ce que la partie requérante ferait apparaître dans son évaluation des incidences que les emplacements de parking seront toujours occupés par des résidents pendant les heures de bureau. Elle ajoute que les motifs invoqués par le fonctionnaire délégué seraient par conséquent erronés et ne permettraient pas de revoir la motivation du permis unique. Elle observe enfin que l'AMI ne prévoit pas le partage des places de parking.

D. Mémoires en réplique

La requérante observe que les parties adverses prétendraient pour la première fois dans le mémoire en réponse que son permis unique ne lui permettrait pas de proposer 100 places de parking pour voiture pour les espaces de bureaux, de sorte que son offre initiale, qui prétend le contraire, aurait dû être rejetée.

Selon elle, cette exception d'irrecevabilité serait un prétexte tardif et inexact déduit d'une prétendue fausse déclaration. Elle souligne que cette thèse n'est pas évoquée dans les actes attaqués et constitue donc une motivation *a posteriori*, ce qui ne se peut. Sur le fond, cette thèse serait fallacieuse, le permis unique n'imposant nullement que certaines places de stationnement soient réservées aux logements, de telle sorte que la partie requérante était en mesure de proposer les 112 places de parking pour voiture prévues par le permis unique. De plus, certaines des illégalités dénoncées toucheraient à l'ordre public.

Suivant la requérante, l'indication de 89 places de parking pour voiture n'aurait servi qu'à expliciter le calcul réalisé par les fonctionnaires technique et délégué afin de vérifier que le projet comportait suffisamment de places de parkings pour l'ensemble des fonctions du projet. Elle souligne que dans ce cadre, les 89 places de parking pour voiture pour la fonction de bureau étaient jugées suffisantes par rapport à la surface de bureaux prévue et qu'aucun motif du permis n'imposait de réserver 23 places de parking à la fonction de logement. Elle relève en particulier que les plans approuvés par le permis n'identifient pas une affectation spécifique des diverses places de parking.

Elle indique de plus que le dossier de demande de permis reposait expressément sur un principe de mutualisation de l'usage des places de parking par les différents occupants de l'immeuble et que c'est également ce que préciserait la notice d'évaluation des incidences de la demande de permis. Elle souligne que seul 30 % des places de parking affectées au logement seraient utilisées pendant les heures de bureau et qu'à suivre les parties adverses, 30 % de 23 est égal à 7, et $112 - 7 = 105$, de telle sorte que le projet permettrait toujours d'avoir accès à au moins 100 places de parking pendant les heures de bureau. Selon la requérante, une telle modalisation de l'usage des places de parking serait d'ailleurs recommandée par la troisième partie adverse. Elle insiste sur le fait que la motivation du permis du projet « Tirou 1 » doit se comprendre au travers de la notice d'évaluation des incidences, dont elle cite plusieurs extraits qui viendrait confirmer sa thèse.

Elle écrit que « le permis ne venant nullement contredire ces modalités de gestion, et utilisant uniquement des clés de calcul afin de déterminer si, globalement, l'offre de parking est suffisante pour l'ensemble des affectations de l'immeuble, il en résulte que la capacité de parking susceptible d'être affectée au bureau dans le projet de la requérante est bien conforme à son offre et à ses déclarations dans le cadre de la procédure de mise en concurrence ».

Elle fait valoir que les courriers des fonctionnaires technique et délégué ne viendraient que confirmer son interprétation correcte du, et ne viendraient en rien modifier le permis *a posteriori*, et que c'est, au contraire, la lecture des parties adverses et intervenante qui serait artificielle et contraire à la réalité du dossier. Elle ajoute que les parties adverses feraient donc dire aux motifs du permis quelque chose qu'ils ne disent pas.

Elle rappelle encore qu'elle n'a pas proposé, dans son offre finale, des places de parking en dehors du bâtiment pour pallier un prétendu manque de places au sein du bâtiment, mais seulement pour donner suite aux négociations menées avec

Immowal, en raison de la location d'un nombre de places proportionnel à la surface de bureaux louée, et de l'intérêt exprimé quant à ce par les deux premières parties adverses. Elle ajoute que le principe de l'usage mutualisé des places de parking ressortirait expressément de l'offre initiale de la partie requérante mais aussi de la présentation qu'elle a effectuée lors de la réunion du 28 janvier 2021.

Elle en conclue que ni l'offre initiale ni l'offre finale ne comportait de fausse déclaration, et les parties adverses ne pouvaient ignorer la possibilité de l'usage mutualisé des emplacements de parking.

Elle revient sur les propos de la partie intervenante, qui allègue que l'offre de la partie requérante n'était pas sélectionnable au motif qu'elle ne prévoyait que 91 emplacements de parking pour vélo, au lieu des 100 prévues. Elle y répond en deux temps.

D'une part, elle rappelle que le nombre d'emplacements de parking vélo n'est pas sujet à autorisation expresse et que ce n'est pas une activité classée en termes de permis d'environnement ou d'actes et travaux soumis à permis d'urbanisme, pourvu que l'ajout de places de vélos ne nécessite pas de modifier la configuration du bâtiment. Elle revient sur les propos de la partie intervenante dans ses conclusions d'appel en référé, qu'elle cite largement, pour démontrer son argument. Elle en déduit que celle-ci admettrait en effet elle-même ainsi le bien-fondé de la thèse de la partie requérante.

D'autre part, elle souligne le fait que le projet de la partie intervenante elle-même ne comporte pas 100 places de parking vélo, et cite un extrait du mémoire en intervention à l'appui de son propos. Selon elle, il s'en déduit les possibilités suivantes :

« Soit l'on admet que [...], IRET peut ajouter des places de stationnement vélo dans les espaces dédiées à cet effet dans son bâtiment, sans pour autant violer son permis ou devoir en solliciter la modification, soit Eiffage suggère qu'IRET ne pourrait agir de la sorte, mais ne justifie en rien pourquoi elle le pourrait quant à elle [...]. Elle ne justifie pas non plus pourquoi les parties adverses pourraient, sans violation du principe d'égalité de traitement, prendre en considération les "arrangements" d'Eiffage par rapport aux exigences de l'appel à manifestation d'intérêt, mais ne pas prendre en considération le respect par IRET des consignes reçues de la part de l'autorité responsable de la procédure, IMMOWAL [...].

Soit les deux opérateurs économiques devaient rigoureusement se soumettre aux conditions minimales du document original de l'AMI et [...], [la partie requérante] ne pouvait pas tenir compte des consignes divergentes reçues en cours de négociations de la part d'IMMOWAL, soit les deux opérateurs économiques pouvaient inclure dans leur offre finales les accommodements découlant des consignes reçues d'IMMOWAL [...] ».

Elle conclut sur ce point en rappelant que l'opérateur économique dont l'offre serait irrégulière et qui dénonce l'irrégularité de l'ensemble des autres offres ou de la procédure de mise en concurrence a intérêt à son recours, visant à dénoncer une violation des principes de concurrence et d'égalité de traitement.

Quant au fond, elle revient d'abord sur son exposé sommaire des principes de publicité, de transparence et d'égalité de traitement entre les opérateurs économiques.

Elle relève que les trois premières parties adverses questionnent la pertinence de cet exposé, en ce que la procédure litigieuse n'entrerait pas dans le champ d'application de la directive 2014/24/UE. Elle remarque que ce n'était pas son propos.

Elle fait également valoir que les trois premières parties adverses contesteraient l'applicabilité des principes évoqués au motif que le contrat n'intéresse pas le droit de l'Union à défaut d'un intérêt transfrontalier. Elle relève que l'AMI fait lui-même référence à ces principes, et que l'intérêt transfrontalier se déduirait de la valeur du contrat en cause – 49 millions d'euros – et du fait que les parties adverses veulent l'attribuer à la partie intervenante, filiale belge d'un groupe français. Elle en déduit que « l'attribution des contrats de bail querellés était donc bien soumise aux obligations de transparence et d'égalité consacrées par les articles 10 et 11 de la Constitution belge et par les articles 49 et 56 du TFUE ».

Elle soutient que les principes de transparence et d'égalité de traitement imposent des obligations aux autorités publiques, dont celle de ne pas méconnaître les règles qu'elles se sont elles-mêmes fixées, ainsi que celle de ne pas prendre des décisions partiales et arbitraires au regard des limites à leur marge d'appréciation. Elle cite plusieurs arrêts du Conseil d'État et de la Cour de Justice de l'Union européenne à l'appui de son propos. Elle rappelle également que selon la Cour de cassation, l'obligation de respecter les principes d'égalité et de transparence contenue dans les articles 49 et 56 TFUE est d'ordre public.

Elle écrit, pour conclure, que « [...] les parties adverses ont modifié a *posteriori*, au détriment d'IRET, les règles et instructions qui avaient été communiquées aux candidats à la mise en concurrence quant au contenu et à la recevabilité de leur offre finale ; Elles ont, en outre, appliqué de manière différente, sans justification raisonnable, certaines exigences nouvelles respectivement à l'offre d'IRET et à l'offre d'Eiffage Development ; Elles ont, enfin, illégalement refusé d'appliquer à l'offre d'Eiffage les règles de recevabilité, en matière de maîtrise foncière, établies depuis le début de la procédure de mise en concurrence et se sont

illégalement départies de l'interprétation cohérente donnée à ces règles par leur propre mandataire exclusif au stade de l'évaluation des offres ».

La partie requérante souligne qu'elle n'avait pas connaissance des rapports écrits d'Immowal dans le cadre de la procédure de mise en concurrence au moment du dépôt de sa requête. Or, leur lecture, et plus particulièrement la lecture du rapport du 20 avril 2021, appuierait largement le bien-fondé de sa thèse et le fait que c'est à elle que le contrat aurait dû être accordé. Elle ajoute que rien dans le dossier des trois premières parties adverses ne permet de comprendre le traitement réservé à son offre. Selon elle, le rapport susmentionné d'Immowal indiquerait aussi que les exigences initiales de l'AMI devaient s'entendre au regard du bâtiment. Elle fait valoir que les deux candidats ont été invités à proratiser les surfaces de parking offertes en location en fonction de la surface de bureaux effectivement prise en location et que le bâtiment de la partie requérante a été considéré comme offrant globalement plus de 100 places de parking pour voiture, mais que ces emplacements étaient répartis au prorata des bureaux occupés avec l'aval de la quatrième partie adverse. Elle souligne qu'Immowal était d'avis que l'offre complémentaire d'emplacements de parking dans le parking « Rive gauche » était une alternative avantageuse, et qu'elle a reçu la mention « très bon » pour le critère afférent à l'accessibilité et une cote de 8,5/10, comme la partie intervenante. À la lumière de ces éléments, elle en déduit qu'il est impossible de comprendre comment son offre a été rejetée alors qu'elle était régulière et la plus qualitative.

Plus particulièrement à l'appui de la première branche, elle rappelle que le moyen repose sur la violation des documents de la mise en concurrence elle-même. Elle fait valoir que le texte des deux premiers actes attaqués ne permet pas de comprendre pourquoi son offre a été rejetée.

À l'appui de la deuxième branche, elle répète que sa BAFO déposée le 15 mars 2021, a été développée selon les remarques d'Immowal, remarques qui n'ont pas été données uniquement oralement mais aussi par écrit, par la communication de la présentation d'Immowal à la partie requérante le 26 février 2021. Elle écrit que c'est sur cette base qu'elle a modifié son offre initiale, s'agissant des parkings et que l'ensemble de ces éléments serait confirmé par le rapport d'Immowal du 20 avril 2021. Elle rappelle encore qu'Immowal a validé son offre finale et lui a attribué la meilleure note. Elle estime qu'en conséquence, les deux premières parties adverses ne pouvaient écarter son offre au motif qu'elle ne respectait pas l'AMI en ce qui concerne les parkings. Elle en conclut ce qui suit :

« [...] en retenant pour l'évaluation des BAFO's, une interprétation radicalement différente de celle communiquée aux deux soumissionnaires par IMMOWAL et en

écartant la recommandation d'IMMOWAL fondée sur les exigences telle que communiquées aux soumissionnaires :

- les autres parties adverses ont illégalement modifié les exigences d'évaluation des offres postérieurement au dépôt de ces offres, violant par-là les normes et principes visés au moyen ;
- et/ou ;
- les autres parties adverses ont évalué les offres sur la base de critères et d'exigences autres que ceux communiqués de manière transparente aux soumissionnaires, en violation également des normes et principes applicables en matière de concurrence et de transparence ».

Elle remarque que la réinterprétation des consignes d'Immowal ne convainc pas, pas plus que la justification de cette réinterprétation à la lumière de son offre initiale. Elle fait valoir que celle-ci proposait en effet d'emblée deux surfaces locatives distinctes, avec deux volumes de parking distincts, sans savoir quelle serait l'interprétation de la condition des 100 places de parking. Elle souligne que ce sont les consignes d'Immowal qui ont amené à cette proratisation sans seuil minimal en cas de location partielle. Elle soutient ensuite que les parties adverses se méprennent sur le contexte dans lequel les consignes d'Immowal ont été transmises. Elle constate que les parties adverses tenteraient d'établir un lien logique entre deux réunions (28 janvier et 25 février 2021), dont il se déduirait qu'il a été question d'une proratisation des places de parking à l'instar de la répartition des charges communes de l'immeuble, alors que la partie requérante souligne qu'il y a eu une autre réunion entre ces deux réunions (le 11 février 2021), pendant laquelle elle a demandé à Immowal comment fixer le nombre de places de parking, en dehors de la question des charges communes de l'immeuble. Elle pointe le fait que ce serait à cette question qu'Immowal aurait répondu dans sa présentation lors de la réunion du 25 février 2021, en indiquant qu'il fallait proratiser les places de parking en cas de location partielle du bâtiment. Elle relève en particulier que ce *slide* n'indique pas « charges à attribuer au prorata des surfaces louées par les occupants », mais bien « surface louées par l'AVIQ et Famiwal » et « surfaces communes à attribuer au prorata des surfaces louées par les occupants ».

Selon la partie requérante, la portée de cette présentation serait confirmée par de nombreux extraits du rapport du 20 avril 2021, qu'elle cite. Elle fait valoir qu'on retrouverait également, dans ce même rapport, un passage confirmant que la proratisation porte bien sur les surfaces louées et non sur les charges communes de l'immeuble. Elle ajoute que la précision terminologique des trois premières parties adverses quant à la nature d'espace privatif d'un parking paraît déplacée, en ce que c'est l'infographie choisie qui a présenté les parkings comme des surfaces communes aux fins de définir la proportion de ces espaces qu'il était demandé à la partie requérante de reprendre dans son offre, dans chaque hypothèse de location partielle et complète de l'immeuble. Elle ajoute que la thèse des hypothèses de comparaison imaginée par les parties adverses *a posteriori* serait infirmée par le rapport

d'Immowal. Elle fait encore état de ce que l'offre finale devait contenir l'ensemble des éléments répondant aux questions des trois réunions tenues, ainsi que les améliorations apportées au terme des négociations, de telle sorte que les soumissionnaires devaient tenir compte de ces instructions pour la détermination de la part de l'immeuble offerte en location, en ce compris en termes de parking.

Elle rappelle en conclusion que les parties adverses auraient dû admettre la recevabilité de son offre et son meilleur classement, et que si elles avaient estimé que les consignes données devaient être modifiées, il leur appartenait d'offrir la possibilité aux deux soumissionnaires d'introduire une nouvelle offre, ou bien de relancer une procédure *ab initio*. Elle note en particulier que les actes attaqués ont modifié illégalement les conditions de la mise en concurrence postérieurement à la réception des offres finales des candidats. Selon elle : « [...] modifier les règles du jeu après la remise des offres des opérateurs économique est inadmissible. Il s'agit là d'une manipulation illégale des conditions de mise en concurrence, les opérateurs et en tout cas IRET ayant de bonne foi suivi les indications et instructions disponibles au jour de la remise de leur offre finale ».

À l'appui de sa troisième branche, elle estime que l'argumentation des parties adverses et intervenante se confond avec l'argumentation afférente au permis unique « Tirou 1 » et à l'absence d'intérêt aux moyens soulevée. Elle renvoie dès lors à ses développements quant à ce.

Dans son second mémoire en réplique, elle insiste sur les éléments pertinents du procès-verbal de la séance du 22 avril 2021 du conseil général de la première partie adverse, dont elle a obtenu une copie après le dépôt de son (premier) mémoire en réplique, qui viennent confirmer selon elle le bien-fondé de ses griefs.

E. Dernier mémoire des trois premières parties adverses

Les trois premières parties adverses maintiennent leur position exprimée dans leur mémoire en réponse en ce qui concerne les conditions du permis unique de la requérante et les conséquences qu'elles en tirent en ce qui concerne l'intérêt de celle-ci à l'ensemble des moyens.

En se référant à la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne, elles expliquent pour quelles raisons le droit de l'Union ne s'applique pas aux circonstances de l'espèce.

Elles indiquent que même s'il fallait considérer que les contrats de locations conclus ont un caractère transfrontalier en raison de leur valeur économique,

le principe d'égalité de traitement et le principe de transparence qui en découle ont été respectés pour les motifs qui suivent.

D'une part, elles font valoir qu'une publicité suffisante a été réservée au projet de prendre en location un bâtiment aux conditions de l'AMI, en ce que les deux premières parties adverses ont, à l'intervention d'Immowal, publié plusieurs avis relatifs à la recherche d'une location. Selon elles, cette publicité était beaucoup plus accessible que la procédure retenue dans l'affaire *Wiener Wohnen*, où cette société de logement autrichienne a « chargé un expert immobilier indépendant d'une analyse globale du marché et des sites viennois de bureaux », alors que dans cette affaire, la Cour de Justice n'avait pas déduit que le principe de transparence aurait été violé.

D'autre part, elles indiquent que les conditions détaillées de la location recherchée figuraient dans le document « appel à manifestation d'intérêt ayant pour objet la location simple d'un bâtiment destiné aux services de l'AViQ et de Famiwal ». Elles affirment qu'elles ne se sont jamais départies de ces conditions et notamment des exigences minimales qui figurent dans l'AMI et que les décisions de (non) sélection des offres prises par les deux premières parties adverses reposent exclusivement sur ces exigences et ont été prises dans le respect du principe d'égalité de traitement des candidats-bailleurs.

Elles rappellent ensuite le contexte dans lequel le bâtiment est recherché. Elles indiquent que celui-ci est destiné à héberger les quelque 710 collaborateurs travaillant, en 2021, pour les deux premières parties adverses, effectif dont il était à l'époque pressenti qu'il évoluerait à quelque 860 agents à l'horizon 2024. Elles soulignent que parmi ces agents, certains doivent se déplacer de manière récurrente et régulière pour les besoins du service et ce, dans toute la Région. Elles ajoutent qu'au regard de leurs missions d'utilité publique, les besoins en parkings ont également pour objectif de veiller à une accessibilité optimale des personnes à mobilité réduite, que celles-ci soient agent de l'une ou de l'autre des deux premières parties adverses, ou qu'elles fassent partie du public cible de celles-ci.

Elles font valoir que dans ce contexte, l'AMI exprime clairement les besoins des deux premières parties adverses, à savoir que (extraits de l'AMI) :

- « un nouveau bâtiment public responsable pour l'AViQ et FAMIWAL » (exposé préalable) ;
- « les organismes ambitionnent l'occupation d'un nouveau bâtiment public responsable, destiné à la fois à l'AViQ et à FAMIWAL » (exposé préalable) ;
- « L'objet du présent appel à manifestation d'intérêt consiste en la possibilité pour les organismes de trouver des superficies de bureaux d'environ 16.500 m² bruts

(GFA conforme à la norme NBN EN 15221-6) avec variation de la superficie offerte, tant à la hausse qu'à la baisse, de 10 %, destinées à accueillir les services de l'AViQ et de FAMIWAL lesquels doivent être accessibles au public » (titre 2) ;

- « En option, le candidat qui dispose de surfaces disponibles supplémentaires au sein du bâtiment qu'il soumet à cet appel à manifestation d'intérêt peut en proposer la mise à disposition aux mêmes conditions que celles établies dans le présent document » (titre 2) ;
- « Le présent appel à manifestation d'intérêt n'est assorti d'aucun prix dans la mesure où, en fonction des propositions qui seront faites, il y aura éventuellement négociations sur la location simple d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment » (titre 5) ;
- « caractéristiques du bâtiment à louer » (titre 8) ;
- « environ 16.500 m² bruts avec variation de la superficie offerte, tant à la hausse qu'à la baisse, de 10 % » (titre 8.1) ;
- Situé « dans un rayon de 500 mètres à vol d'oiseau autour de la gare de Charleroi-sud » (titre 8.2) ;
- « Le bâtiment doit comporter un nombre minimum de 100 places de parking pour voiture, et 100 places de parking intérieures pour vélo » (titre 8.3) ;
- « Les offrants peuvent, dans leur offre, proposer diverses modalités de location. Une ou plusieurs propositions peuvent être formulées » (titre 10) ».

Elles affirment qu'il ressort de ces dispositions de l'AMI que les exigences afférentes au bâtiment à prendre en location visaient à répondre aux besoins des deux premières parties adverses, à l'exclusion de ceux de tout autre occupant éventuel. Elles ajoutent qu'au regard de l'exigence de superficie exprimée (« environ 16.500 m² bruts [...] avec variation de la superficie offerte, tant à la hausse qu'à la baisse, de 10 % »), une location partielle d'un bâtiment n'avait de sens que si ce dernier présentait une surface plus importante.

Elles indiquent que c'est également à cette conclusion qu'est également venue la partie requérante dans son offre, qu'elles citent :

- « L'appel à manifestation d'intérêt fixe le programme de base [à] 16.500 m² bruts GFA +/- 10 %, c'est-à-dire dans une fourchette de 14.850 à 18.150 m² bruts GFA ».

Elles soulignent que l'immeuble proposé par la partie requérante dispose d'une surface totale de 21.577 m² (p. 13 de son offre), et qu'elle a donc proposé une location partielle de 16.249 m² et, en guise d'alternative, une location de 17.966 m², voire une location totale, l'AMI permettant d'envisager cette possibilité. Elles ajoutent que dans son offre finale du 15 mars 2023, la partie requérante a présenté deux

formules de location : soit la totalité du bâtiment, à l'exception des 23 logements ; soit une location partielle, pour une superficie de 14.137 m², outre un espace archives en sous-sol de 285 m².

Elles pointent que cette dernière surface, de 14.137 m², est légèrement inférieure à la surface minimale fixée par l'AMI, et que cette différence (pourtant 713 m² en moins que le seuil de 14.850 m²), à supposer qu'elle soit conforme à l'AMI, n'explique pas que les deux premières parties adverses auraient renoncé à leurs exigences en matière de parking. Elles soutiennent qu'il n'a en outre jamais été question pour les deux premières parties adverses d'héberger un nombre inférieur d'agents, puisqu'Immowal a clairement expliqué, pendant la phase réservée aux négociations, que ce nombre s'accroîtrait dans le futur. Elles font également valoir que par les baux qu'elles ont conclus avec la partie intervenante, le 1^{er} juin 2022, les deux premières parties adverses ont pris en location une surface de bureaux de 16.599 m² (outre un espace d'archives de 311 m²), dans un bâtiment d'une surface de bureaux totale de 22.330 m² (outre l'espace d'archives de 419 m²), 191 places de parking pour voiture, 98 places pour vélos et 25 places pour motos (qui peuvent être affectés au parking vélos), et que ces surfaces et nombres correspondent aux besoins qu'elles avaient exprimés dans l'AMI.

Elles sont d'avis qu' en soutenant que « la seule condition nécessaire pour que le bâtiment réponde au cahier des charges est que celui-ci comporte plus de 100 places de parking dans son ensemble », Monsieur le premier auditeur chef de section ne prend pas en considération les autres paramètres de l'appel à manifestation d'intérêt et principalement celle afférente à la superficie minimale de location, laquelle entretient un lien étroit avec les parkings qui doivent être disponibles pour les deux premières parties adverses. Selon elles, à suivre pareil raisonnement, les deux premières parties adverses auraient exprimé un besoin qui ne les concerne pas nécessairement : il faudrait, mais il suffirait, qu'un bailleur potentiel puisse offrir un bâtiment en location à une autorité publique, pour autant qu'au moins 100 emplacements de parking s'y trouvent, quitte à ce que ce bailleur n'offre aucune place de parking en location. Elles affirment qu'une telle interprétation des conditions de l'AMI, en vertu de laquelle les deux premières parties adverses auraient exprimé une exigence en dehors de tout rapport avec leurs besoins, ne serait pas proportionnée à l'objectif poursuivi par celles-ci, alors que « La question de la proportionnalité d'une mesure ou d'une décision se pose pour tout acte émanant d'une autorité publique au sens large. Une telle mesure ou un tel acte doit être proportionnel aux objectifs poursuivis ». Elles ajoutent qu'appliquant ce principe de proportionnalité, les deux premières parties adverses ont établi l'AMI afin d'exprimer leurs besoins, à l'exclusion de ceux de tout tiers et que, dans ce cadre, le lien entre la surface proposée à la location et le nombre d'emplacements de parking exigé est, selon elles,

indissociable.

Elles soulignent que c'est pour ces motifs que les deux premières parties adverses, par leurs décisions des 10 et 14 juin 2021, ont considéré que « le rapport d'Immowal contient une erreur de raisonnement quant au nombre de parkings disponibles. Le nombre minimal de 100 places exigé par l'AMI au bénéfice de l'AViQ et de Famiwal exclusivement, ne peut être confondu, comme le fait erronément le rapport d'Immowal, avec le chiffre absolu de places disponibles, pour l'ensemble des futurs locataires, au prorata de la surface qu'ils occuperont. Selon ce rapport, seulement 72 emplacements de parking pour voitures seraient disponibles dans le bâtiment, soit 28 % de moins que le nombre exigé par l'AMI fixant les exigences minimales à présenter dans le bâtiment recherché ».

Elles soutiennent que puisque, d'une part, l'AMI envisageait d'emblée la possibilité d'une location partielle d'un immeuble pour autant que la surface que loueraient les deux premières parties adverses soit d'environ 16.500 m², et que, d'autre part, l'immeuble de la requérante offrait des surfaces (disponibles) supplémentaires, la question de la répartition des espaces communs et de charges s'est posée.

En ce qui concerne la proratisation des espaces de parking en fonction de la surface louée, les trois premières parties adverses synthétisent l'objet et la teneur des différentes réunions de négociations d'Immowal et de la partie requérante.

Selon elles, il ressort de la présentation d'Immowal pour la réunion du 14 janvier 2021 qu'il y avait une mise en commun de certains espaces au profit des deux premières parties adverses. Elles rappellent que dans sa propre présentation, la requérante a rappelé les différentes formules d'occupation qu'elle proposait. Elles soulignent qu'au stade des négociations, la partie requérante a rappelé que son offre portait sur 100 emplacements de parking sur 112, mais qu'il était possible de louer des emplacements dans un autre bâtiment.

Elles affirment que rien dans les échanges entre parties qui ont suivi la réunion du 28 janvier 2021 ne laisse apparaître qu'Immowal lui aurait demandé de proratiser le nombre de parkings en fonction de la surface totale louée, en manière telle que son offre n'aurait plus eu à respecter les exigences minimales fixées par l'AMI. Elles soutiennent qu'il lui a au contraire été rappelé que les deux premières parties adverses contracteraient un bail distinct, et que la question de la proratisation des parkings entre ces deux organismes (et à côté de la proratisation des espaces afférents au restaurant d'entreprise, aux vestiaires et douches, à l'espace détente, au meeting center, ainsi qu'aux espaces d'accueil du rez-de-chaussée) nécessitait d'être

traitée afin de déterminer l'objet des deux futurs baux à loyer, l'AMI ne le précisant pas. Elles font valoir que le 23 février 2021, Immowal a transmis un projet de bail à la partie requérante, intégrant les différents éléments discutés lors de la dernière réunion du 11 février 2021. Selon elles, si, comme le prétend la partie requérante, Immowal lui avait demandé de proposer moins de 100 emplacements de parking dans le bâtiment, et d'en offrir, en compensation, dans son parking « Rive Gauche », rien n'explique que le projet de bail en question n'évoque nullement, lui non plus, cette question.

Elles relèvent que rien, parmi les éléments repris sous le premier point de l'ordre du jour de la réunion du 25 février 2021, consacré aux questions/réponses relatives à la réunion thématique du 11 février 2021, ne laisse apparaître, comme le soutient la partie requérante, une discussion autour de la réduction du nombre de parkings dans le bâtiment en deçà des exigences de l'AMI, ni une prise en location de ces parkings dans le bâtiment « Rive Gauche ».

Elles font valoir qu'alors que les *slides* d'Immowal de la réunion du 25 février 2021 portent formellement sur « la définition du loyer dans l'offre finale », la partie requérante tente d'en tirer argument pour affirmer qu'il s'agirait par ceux-ci, et au contraire, de répondre à une demande expresse d'Immowal de proratiser le nombre de parkings en fonction de la surface prise en location en deçà du nombre exigé par l'AMI, en l'absence de toute demande expresse d'Immowal en ce sens. Elles soulignent que, comme le titre des *slides* (« hypothèses de surfaces à louer ») qu'elles reproduisent l'indique, les propositions formulées ne s'inscrivent que dans le cadre d'hypothèses relatives à la surface de location envisagée. Elles ajoutent que les informations communiquées par Immowal quant aux surfaces de location ont toujours été présentées comme des hypothèses de comparaison et que les conditions relatives au bâtiment destiné à la location, établies dans les documents encadrant l'AMI, n'ont quant à eux, fait l'objet d'aucune modification au cours de la procédure, en ce compris durant les négociations.

Elles relèvent que dans l'offre de base (avant négociations), la partie requérante a synthétisé son offre de location et qu'au niveau des sous-sols, la partie requérante a précisé que son projet prévoyait 112 emplacements de parking pour voiture, dont, en cas de location partielle de l'immeuble par les deux premières parties adverses, 100 sont proposés en location à celles-ci et 12 autres à d'autres locataires. Elles soulignent que cette proposition énonce en outre, en ce qui concerne les 100 emplacements proposés aux deux premières parties adverses, que « les surfaces communes [seront] attribuées au prorata des quotités AViQ / Famiwal », et, quant aux 12 emplacements de parking, que les « surfaces communes [seront] attribuées au prorata des quotités autres locataires ».

Elles font valoir qu'un espace de parking est par essence un espace privatif, tandis que les voies pour y accéder (porte de garage de l'immeuble, rampes d'accès, dégagements, ...) et les équipements d'exploitation (ventilation, éclairage, système de détection d'incendie, *etc.*) de cet espace sont des communs. Elles relèvent que les *slides* de la partie requérante comme ceux d'Immowal, établissent uniquement la manière dont le loyer et les charges devaient être établis au prorata de la surface de bureaux louée par les deux premières parties adverses et qu'ils n'ont pas vocation à transformer des espaces privatifs (les emplacements de parking en l'occurrence) en un espace commun.

Les trois premières parties adverses soulignent également que dans la présentation de la requérante en réponse à l'ordre du jour de la réunion du 25 février 2021, aucun des thèmes abordés n'apporte de réponse à la question relative aux parkings posée par la partie requérante lors de la seconde réunion thématique, et dont elle entend pourtant, aujourd'hui, tirer des conclusions telles que son offre serait conforme à l'AMI.

Elles ajoutent que rien dans le projet de bail adressé le 12 mars 2021 par Immowal ne laisse présumer que celle-ci aurait demandé une réduction du nombre de parkings au prorata des surfaces louées en deçà du nombre exigé par l'AMI, moyennant la possibilité de prendre un nombre de parkings en location dans le bâtiment « Rive Gauche », l'adresse de ce dernier bâtiment n'étant même pas mentionné par le projet.

Elles affirment que dans l'offre finale qu'elle a déposée, la partie requérante, sans faire la moindre allusion à une prétendue demande d'Immowal de réduire le nombre de parkings au prorata des surfaces louées et en deçà du nombre minimal exigé par l'AMI, y a exposé son offre en la matière comme suit :

«

8.2. PARKINGS		
Selon l'option retenue, les espaces de parkings suivants sont prévus :		
	IMMEUBLE DANS SON ENSEMBLE	IMMEUBLE PARTIEL
Parkings voitures dans immeuble	106 dont 13 PMR	72 dont 9 PMR
Parkings voitures dans Rive Gauche (+/- 350m)	En fonction des besoins (jusqu'à +/- 200)	En fonction des besoins (jusqu'à +/- 200)
Parkings vélos	120 dont 1 PMR	80 dont 1 PMR

».

Elles affirment qu'en toute hypothèse, cette offre finale de la partie requérante ne porte pas sur des parkings « complémentaires » dans le bâtiment « Rive Gauche ». Selon elles, cette location de places de parking dans ce bâtiment est en effet uniquement évoquée dans cette offre comme simple éventualité, ce que souligne l'utilisation des mots « Éventuelle prise en location de parkings complémentaires » dans l'extrait qu'elles reprennent dans leur dernier mémoire.

Elles en déduisent que la partie requérante ne pourrait pas raisonnablement expliquer comment une solution aurait été, comme elle le prétend, demandée par Immowal, alors même que le résultat affirmé de cette prétendue demande n'est pas démontré et que son offre finale ne fait aucune allusion à celle-ci. Elles soulignent que cette affirmation interpelle d'autant plus que la partie requérante précise s'être rendu compte de ce que son offre, qui porterait sur moins de 100 emplacements de parking pour vélos et un même nombre pour voitures, ne répondrait pas à une exigence minimale de l'AMI.

Elles font encore observer que, ni sous le titre 3 du rapport d'Immowal du 20 avril 2021 (« Négociations avec les auteurs des projets sélectionnés ») ni sous le titre 4 de ce rapport (« Dépôt des offres après négociations »), la demande d'Immowal d'une proratisation des parkings en deçà du nombre minimal exigé par l'AMI n'est abordée, alors qu'il s'agirait pourtant d'une modification substantielle d'une exigence de l'AMI. Elles relèvent que si le rapport d'Immowal du 20 avril 2021 expose que « ces emplacements sont répartis entre les occupants du bâtiment au prorata des surfaces de bureaux occupées », Immowal ne fait qu'établir un constat sur base de l'offre finale de la partie requérante. Selon elles, on ne pourrait par contre pas en déduire que cette proposition a été formulée à la demande expresse et exclusive d'Immowal, comme tente de le faire la partie requérante. Elles soutiennent, en conséquence, qu'aucune pièce du dossier administratif ni aucune pièce produite par la partie requérante ne confirme qu'Immowal aurait négocié la réduction du nombre de parkings dans le bâtiment en deçà du nombre minimal exigé par l'AMI.

Elles relèvent que le rapport de Monsieur le premier auditeur chef de section se fonde sur l'arrêt de la cour d'appel de Mons, dont il estime le passage cité pertinent pour introduire l'examen du premier moyen. Elles indiquent que selon cet arrêt, soit les critères d'attribution ont été communiqués par Immowal en vertu d'un mandat qui lui a été conféré par les deux premières parties adverses, soit Immowal a agi en dehors d'un tel mandat, ceci viciant la procédure de mise en concurrence. Elles constatent toutefois que les critères d'attribution ne sont pas en cause dans les décisions qu'elles ont prises et que si l'offre de location de la première partie adverse avait été conforme aux exigences minimales de l'AMI, c'est-à-dire, notamment, +/- 16.500 m² bruts GFA (titre 8.1 de l'AMI) et minimum de 100 places de parking pour

voiture, et 100 places de parking intérieures pour vélo (titre 8.3 de l'AMI), l'évaluation des offres sur base des critères d'attribution fixées par Immowal aurait été pertinente. Elles ajoutent que les motifs de la non-sélection de l'offre de la partie requérante tiennent à ce que le bâtiment proposé ne répondait pas à ces exigences minimales et que le mandat d'Immowal n'est donc pas ici en cause, mais seulement la manière dont cette dernière a appréhendé l'offre de la partie requérante. Elles affirment qu'à défaut d'une réglementation spéciale qui organise le type de procédure comme celui de l'espèce, rien n'obligeait les deux premières adverses à attribuer une cote à une offre qui ne répondait pas à l'expression de leurs besoins.

Sur la première branche du moyen, elles ajoutent que l'AMI ne peut pas être interprété en ce sens qu'il n'exprime que les besoins des deux premières parties requérantes, lesquelles n'avaient aucune raison ni aucun intérêt à fixer des exigences en matière de superficie de bureaux ou de nombre de parkings allant au-delà de leurs propres besoins. Elles sont d'avis qu'une interprétation contraire violerait le principe de proportionnalité.

Elles font encore valoir que les motifs de la non-sélection de l'offre de la partie requérante sont exacts et reposent sur le constat que son offre finale ne répondait pas aux exigences minimales de l'AMI.

Sur la deuxième branche du premier moyen, elles affirment que les exigences auxquelles devait répondre le bâtiment pris en location par les deux premières parties adverses étaient posées de manière péremptoire :

- « 8.1. SUPERFICIE BRUTE (GFA SELON LA NORME NBN EN 15221-6) :
Celle-ci doit être d'environ 16.500 m² bruts avec variation de la superficie offerte, tant à la hausse qu'à la baisse, de 10 %.
[...]
- 8.3. ACCESSIBILITÉ
“ Le bâtiment doit comporter un nombre minimum de 100 places de parking pour voiture, et 100 places de parking intérieures pour vélo” ».

Elles soulignent qu'en raison de son objet, la procédure d'appel à manifestation d'intérêt n'est soumise à aucune réglementation spéciale et qu'aucune réglementation n'impose en conséquence d'évaluer les offres sous l'angle de leur régularité, ou non. Selon elles, leur constat tient à ce que l'offre de location de la partie requérante ne répondait pas aux exigences de l'AMI. Elles indiquent que dans l'hypothèse où la procédure se serait déroulée selon la réglementation des marchés publics, qui ne s'applique cependant pas à ce cas d'espèce, l'offre finale de la partie requérante aurait été déclarée substantiellement irrégulière pour « non-respect des exigences minimales et des exigences qui sont indiquées comme substantielles dans les documents du marché ». Elles affirment encore qu'une telle offre n'est, le cas

échéant, pas évaluée en comparaison aux autres et que tel est également le sens de la décision des deux premières parties adverses, lorsqu'elles ont constaté que l'offre de la partie requérante « ne répond [...] pas aux précisions figurant dans l'AMI et ce motif et suffisant en soi pour ne pas la sélectionner ».

Concernant la troisième branche, elles rappellent qu'une comparaison des offres n'a de sens que lorsque celles-ci répondent aux exigences minimales, telles qu'en l'espèce exprimées par l'AMI. Selon elles, l'offre de la partie requérante ne répondait pas aux exigences minimales de l'AMI., motif pour lequel elle n'a pas été retenue. Elles indiquent que considérer qu'il aurait néanmoins fallu comparer les offres, alors que l'une d'elle ne répondait pas auxdites exigences, rendrait inopérant, au moins partiellement, l'expression d'exigences minimales.

F. Dernier mémoire de la partie intervenante

La partie intervenante fait valoir, s'agissant de l'intérêt au moyen, que tant le rapport de l'auditorat que les écrits de la partie requérante restent en défaut de citer quel qu'arrêt que ce soit de la Cour de Justice établissant l'application des principes de transparence et de non-discrimination à la présente opération « de location simple », dont il n'est pas contesté qu'elle est exclue de la réglementation des marchés publics en vertu de l'article 28 de la loi du 17 juin 2016 et au regard de la jurisprudence du Conseil d'État et de l'arrêt du 22 avril 2021 rendu par la Cour de Justice dans l'aff.C-537/1917. Elle affirme que la prise en location de surfaces de bureaux n'est pas une commande publique ni ne vise à confier à un tiers l'exploitation d'une activité économique. Ni la valeur du contrat de location (en termes de loyers) ni le fait qu'elle soit la filiale d'un groupe français ne peuvent, en l'espèce, permettre de considérer que le contrat de location que les deux premières parties adverses entendent conclure aurait « un intérêt transfrontalier ». En d'autres termes, selon elle, l'opération de location simple n'est pas soumise à une obligation de transparence au sens du Traité et donc de mise en concurrence précédée de publicité et les autorités peuvent négocier avec l'opérateur qui dispose de l'immeuble « existant » le plus approprié à leurs besoins.

Elle admet que, les deux premières parties adverses étant des autorités publiques, elles sont, pour toutes les décisions qu'elles prennent, tenues de respecter le principe constitutionnel d'égalité de traitement ; elles doivent en outre motiver formellement leurs décisions en droit et en fait, de manière suffisante et adéquate, sur la base de motifs légitimes en droit et corrects dans les faits. Elle souligne qu'en l'occurrence, les autorités publiques n'ont pas violé le principe d'égalité de traitement, et ont motivé à suffisance, en droit et en fait, leur décision de choisir l'immeuble Ohrizons sur la base des besoins qu'elles avaient exprimés dans l'AMI. Elle estime

qu'elles n'ont pas modifié « les règles du jeu » et en tout état de cause pas les exigences auxquelles doivent répondre le bâtiment qu'elles entendent louer.

Elle rappelle ce qui suit :

- l'objet de l'AMI est, pour les deux premières parties adverses, de prendre en location 16.500 m² de bureaux dans un bâtiment répondant aux autres caractéristiques énoncées au point 8 de l'AMI ;
- les deux bâtiments en concurrence ont ceci en commun qu'ils déploient bien plus que 16.500 m² (même augmentés de 10 %) ; leur offre de location aux deux premières parties adverses est donc nécessairement une location partielle ;
- l'hypothèse de location « totale » des superficies de bureau dans les immeubles présentés ne concerne pas les deux premières parties adverses mais les « autres organismes publics wallons » auxquels Immowal, au regard de ses missions « statutaires », pourrait « transmettre » l'offre « engageante » des Candidats ;
- l'immeuble TIROU 1 est un immeuble mixte comportant une fonction logement et une fonction bureaux, ce qui le distingue de l'immeuble Ohrizons ; de ce fait, le permis relatif à TIROU 1 distingue entre les fonctions de bureaux et de logements, en termes de parking, alors que le permis relatif à Ohrizons vise 269 places pour la seule fonction qu'il a (des bureaux) ;
- à lire le permis comme le font la partie requérante et Monsieur le premier auditeur chef de section, l'on comprend que rien n'oblige la partie requérante à réserver 23 emplacements aux logements ; implicitement mais certainement, cette lecture induit réserver 100 emplacements à la fonction bureaux et donc encore moins aux deux premières parties adverses qui n'en louent qu'une partie.

Sur la première branche, elle affirme que l'on ne peut, raisonnablement, dans ce contexte, soutenir que l'exigence de 100 emplacements dans le bâtiment, telle que reprise dans l'AMI, ne traduirait pas les besoins des deux premières parties adverses liés aux 16.500 m² qu'elles louent. Elle se demande pour qui d'autre que les deux premières parties adverses les emplacements de parking devaient être spécifiés. Elle affirme que l'objet même de l'AMI vise à satisfaire les besoins des deux premières parties adverses et que si l'AMI vise 100 emplacements « dans le bâtiment » sans autre précision, c'est qu'au stade où il est rédigé, l'on ne peut présager des bâtiments qui seront proposés ni de leur capacité en termes de superficies de bureaux (location partielle ou totale). Pour la même raison, elle indique que l'AMI ne peut envisager de distinguer entre fonction bureaux et fonction logement, et que les requérantes, professionnel de l'immobilier, ne peuvent pas ne pas avoir compris la condition ainsi exprimée.

Elle fait encore valoir qu'il est également inexact de considérer qu'Immowal ait exclusivement invité la partie requérante à proratiser les emplacements de parking disponibles dans son immeuble (au regard des superficies totales de bureaux qu'il contient) pour déterminer l'offre d'emplacements pour les deux premières parties adverses. Selon elle, cette invitation a été faite aux deux candidats dès lors que, pour les deux, il s'agissait d'une location partielle de leur immeuble de bureaux. Elle ajoute que rien ne permet de considérer qu'Immowal ait formulé cette invitation au titre d'une renonciation aux exigences de l'AMI qui traduisent les besoins des deux premières parties adverses. Elle indique qu'Immowal n'en avait pas les pouvoirs, ce que la requérante n'ignore pas, et qu'Immowal était parfaitement consciente de la portée de cette exigence, comme on peut le constater à l'examen de son rapport de présélection des offres initiales, où elle considère les offres d'emplacements faites par les candidats pour les deux premières parties adverses (et non la capacité totale du bâtiment).

La partie intervenante s'interroge : « Comment par ailleurs expliquer l'acceptation des emplacements hors TIROU 1 si le nombre proposé (en location partielle) était suffisant ? S'il s'agissait uniquement d'envisager une offre "flexible", pourquoi alors ne pas inviter EIFFAGE DEVELOPMENT à faire une offre d'emplacements en dehors de son immeuble Ohrizons ? ». Selon elle, le revirement d'attitude d'Immowal à la rédaction de son rapport d'analyse des offres finales sur l'exigence litigieuse, combinée aux autres éléments précités (fixation et pondération des critères, fixation de superficies insuffisantes pour l'offre de la partie requérante qualifiées de « conformes aux attentes ») démontre une distorsion des règles fixées dans l'AMI qui ont eu pour effet ou conséquence un rapport final qui favorise la partie requérante alors que son bâtiment TIROU 1 ne répond pas aux exigences de l'AMI.

La partie intervenante estime qu'il ne peut être reproché aux deux premières parties adverses d'avoir rectifié l'appréciation portée sur l'accessibilité, manifestement erronée, et d'avoir pris une décision, partant des besoins qu'elles ont clairement (sauf à être de mauvaise foi) exprimés dans l'AMI, constatant qu'il n'y est pas satisfait.

Elle relève que rien n'oblige les deux premières parties adverses à adopter le rapport d'Immowal : il s'agit d'un document interne qu'on ne peut qualifier d'analyse « sérieuse et objective » et qui, en tout état de cause, n'est pas destiné à exprimer la position des deux premières parties adverses ni à être communiqué aux candidats sauf, le cas échéant, si ces deux autorités décident de motiver leur décision par référence à celui-ci. Elle affirme que ces deux autorités ont écarté ce rapport, ont expliqué pour quels motifs et ont opté pour le bâtiment répondant à leurs besoins tels que décrits dans l'AMI, cela conformément à ce que l'AMI prévoyait quant au choix

à opérer, les prix et conditions contractuelles n'étant pas qualifiés de « critères d'attribution ». Selon elle, cette façon de faire est par ailleurs, validée par la Cour de Justice (arrêt du 22 avril 2021, *Commission c. Wiener Wohnen*, aff. n° C-537/19) (ECLI:EU:C:2021:319).

Elle estime encore que l'on ne peut considérer que :

- l'AMI requiert 100 emplacements dans le bâtiment et non 100 emplacements pour les deux premières parties adverses dans le bâtiment ;
- les écrits d'Immowal visent à modifier cette exigence qui traduit les besoins des deux premières parties adverses ou encore, qu'ils signifient que, en cas de location partielle, l'exigence de 100 emplacements disparaît ;
- le permis relatif à l'immeuble TIROU 1 permet de réserver aux deux premières parties adverses (voire même uniquement à la fonction bureau de cet immeuble) 100 emplacements de parking pour voitures, et ce sans quelque doute quant aux conséquences de validité d'usage du solde du bâtiment (en termes de bureaux ou de logements).

Elle insiste sur le fait qu'en aucun cas, les candidats n'ont été invités à présenter pour les deux premières parties adverses un scénario de location partielle d'une part et un scénario de location totale de l'autre. Selon elle, cela ressort très clairement des *slides* d'Immowal présentés à la réunion du 25 février 2021 qui démontrent tout aussi bien que la proratisation des emplacements de parking est inhérente à la seule hypothèse qui s'applique aux deux premières parties adverses : la location partielle. Elle soutient que ces *slides* expriment clairement que la location partielle vise les deux premières parties adverses, et la location totale celles-ci et un autre organise public wallon. Elle ajoute que si le résultat de cette proratisation diffère pour un candidat (72 emplacements pour la partie requérante) et pour l'autre (100 emplacements pour la partie intervenante), c'est en raison des affectations et caractéristiques intrinsèques de l'un et de l'autre bâtiment (telles que traduites par leur permis). Selon elle, il n'y a pas là violation d'égalité de traitement mais situation objectivement différente des deux immeubles en compétition.

Elle fait encore valoir que l'appréciation portée par Immowal sur l'offre finale de la partie requérante n'engage qu'elle-même (avantage des parkings complémentaires dans le parking Rive Gauche), de même que son revirement d'attitude interpellant sur l'application de l'exigence des 100 emplacements de parking pour voiture. Selon elle, cette appréciation ne lie pas les autorités publiques, certainement lorsqu'elle recèle une erreur manifeste d'appréciation. Elle affirme que les deux premières parties adverses ont corrigé cette erreur et constaté que l'offre de la partie requérante ne répondait pas à l'exigence de l'AMI, ce seul motif suffisant à

l'écarter. Elle ajoute qu'on ne peut taxer les autorités d'une « erreur » lorsqu'elles appliquent une exigence qui reflète leur besoin et qu'elles ont-elles-même stipulée. Elle relève encore que l'on ne peut considérer que les motifs pour lesquels l'offre d'IRET est écartée seraient « inadéquats ».

Elle estime que l'on ne peut pas davantage considérer que les motifs seraient insuffisants et que, contrairement à ce que l'extrait de l'arrêt de la Cour d'Appel de Mons du 6 mars 2023, cité dans le rapport de Monsieur le premier auditeur chef de section, indique :

- les motifs pour lesquels les autorités écartent l'appréciation faite par Immowal de l'offre de la partie requérante sur l'exigence des 100 emplacements sont très clairement et à suffisance exposés et expliqués, et ont été parfaitement compris par leur destinataire dès lors que la partie requérante en a débattu sur des centaines de pages ;
- les débats durant la réunion du conseil de la première partie adverse du 22 avril 2021 (présentation du rapport final d'Immowal) démontrent le caractère peu sérieux et objectif du rapport présenté, et que si les membres du conseil général n'utilisent pas toujours les termes techniques adéquats, leurs questionnements sont tous légitimes et pertinents que ce soit sur la pondération des critères définis par Immowal ou leur application ;
- en tout état de cause, il n'y a pas de revirement d'attitude dans le chef des deux premières parties adverses lorsqu'elles décident de rejeter un bâtiment au motif qu'il ne leur offre pas 100 emplacements de parking pour voiture ; puisque c'est en effet la première fois que l'on présente comme « satisfaisant » une offre qui propose 72 emplacements pour les deux premières parties adverses dans l'immeuble TIROU 1 ; ni d'obligation pour ces autorités d'adopter l'appréciation ou le classement des offres réalisé par Immowal que l'on ne peut qualifier de « sérieux et objectif ».

Elle en conclut que la décision est correctement motivée en droit (en se référant exclusivement à l'AMI, dès lors qu'aucun texte légal ou réglementaire ne régit la procédure de mise en concurrence) et qu'elle repose sur des motifs corrects en fait (il n'est pas contesté que la partie requérante présente 72 emplacements) et légitimes en droit (les autorités ont fixé leur exigence de manière claire, avant toute prise de connaissance des offres et ont appliqué cette exigence de la même manière aux deux offres). Selon elle, la motivation est donc adéquate, suffisante et légitime et elle démontre par ailleurs la parfaite égalité de traitement dans l'application de la condition /exigence litigieuse.

Sur la deuxième branche, elle relève qu'après avoir constaté que l'offre de la partie requérante propose 72 emplacements pour voitures (et 80 emplacements pour vélos) dans l'immeuble TIROU 1, la décision motivée du 10 juin 2021 de la première partie adverse conclut que « le projet de l'IRET ne répond dès lors pas aux précisions figurant dans l'AMI et ce motif est suffisant en soi pour ne pas le sélectionner ». Selon elle, il est donc faux de prétendre que l'offre de la première partie requérante a été rejetée au motif qu'elle est « irrégulière ». Elle souligne que cette offre n'est pas sélectionnée (terme utilisée par l'AMI pour l'acceptation des offres) dès lors qu'elle ne répond pas aux conditions figurant dans l'AMI et qu'il ne peut être sérieusement contesté que la « caractéristique » des 100 emplacements dans le bâtiment est une exigence qui détermine le caractère sélectionnable des offres/bâtiments. Elle fait encore valoir les éléments suivants :

- les termes même de l'AMI le confirment : le bâtiment « doit » comporter 100 emplacements ;
- le rapport de pré-sélection d'Immowal vise bien à ne garder pour la suite de la procédure que les offres qui répondent aux caractéristiques énoncées au point 8 de l'AMI et donc proposent 100 emplacements dans le bâtiment ;
- le rapport de sélection finale veille par ailleurs, certes de manière erronée, à vérifier que les offres répondent « à la condition reprise dans le document d'AMI » ;
- Monsieur le premier auditeur chef de section ne dit pas autre chose lorsqu'il parle d'exigence relative aux 100 emplacements (même si son interprétation est contestée) ;
- qu'Immowal en ait fait, par ailleurs, un critère d'attribution (évaluation des offres) n'y change rien ; il résulte de l'analyse opérée dans son rapport, qu'il s'agit d'analyser ce qui vient en outre des 100 emplacements. Ainsi, pour l'offre de la partie requérante, Immowal apprécie la flexibilité de l'offre d'emplacements complémentaires dans le parking Rive Gauche et *a contrario* le manque de flexibilité des 257 emplacements disponibles dans le projet Ohrizons. Selon elle, l'appréciation est pour le moins « osée et surprenante » au regard des objectifs des deux premières parties adverses tels qu'exprimés dans l'AMI et rappelés dans leur décision motivée de (non) sélection : « ces emplacements de parking doivent permettre à des personnes à mobilité réduite d'accéder aisément au bureau régional de Charleroi, mais également aux agents qui font [régulièrement] des missions en déplacement, de pas perdre de temps inutile dès lors qu'ils peuvent disposer d'un parking dans le bâtiment ».

Elle soutient qu'en conséquence, ni explicitement ni implicitement la décision attaquée ne rejette l'offre de la partie requérante « pour irrégularité ». Elle affirme qu'on ne voit pas en quoi il serait erroné d'écrire que l'offre qui ne répond pas à la condition/exigence de 100 emplacements peut, de ce seul fait, être écartée.

Quant à la troisième branche, elle fait valoir qu'il est vrai, comme le fait remarquer Monsieur le premier auditeur chef de section, que les décisions attaquées ne « revoient » pas la cotation attribuée par Immowal au critère « accessibilité ». Il est tout aussi vrai que les décisions n'apprécient pas, par ailleurs l'offre de la partie requérante sur la base des autres critères établis par Immowal, ni au regard des autres caractéristiques de l'immeuble (que celle des 100 emplacements) requises par le point 8 de l'AMI. Elle fait toutefois valoir que, cela étant, la « caractéristique des 100 emplacements » est sans conteste une condition/exigence à remplir pour que le bâtiment proposé à la location (partielle) soit sélectionnable. Elle souligne que l'offre de la partie requérante n'y répondant pas, ce motif suffit à l'écarter. Elle ajoute que cette offre n'a plus à être vérifiée au regard des autres exigences du point 8 ni cotée pour ce qu'elle offrirait au-delà des exigences posées par le point 8 de l'AMI, et que la grille d'analyse déterminée par Immowal, toute critiquable qu'elle soit, n'est pas modifiée, elle n'a simplement plus à être appliquée pour déterminer le choix de l'offre. Selon elle, la décision l'écarter, dès lors que TIROU 1 ne répond pas à l'une des exigences posées par le point 8 de l'AMI. Elle indique, enfin, qu'il n'est pas contestable que l'immeuble Ohrizons répond à l'exigence litigieuse et aux autres exigences posées par le point 8 de l'AMI, ce qui justifie son choix au regard des dispositions de l'AMI quant au choix de l'offre (point 16).

Selon la partie intervenante, les deux premières parties adverses n'ont dès lors pas « modifié les règles du jeu » et elle ne voit pas pourquoi la cour d'appel de Mons, dans son arrêt du 6 mars 2023, estime que, aux fins de rétablir la régularité de la procédure, les deux premières parties adverses auraient dû lancer une nouvelle invitation à BAFO, supprimant les « critères d'attribution » établis par Immowal pour s'en tenir strictement aux dispositions de l'AMI. Elle rappelle que l'AMI indique (en son point 16), que le bâtiment qui répond le plus parfaitement aux caractéristiques du point 8 sera choisi, le prix et les conditions contractuelles étant alors négociées avec le candidat.

Elle fait également valoir ce qui suit :

- S'agissant du bâtiment, les offres ne peuvent pas être modifiées ; le bâtiment est « existant » (à tout le moins déterminé dans sa conception par son permis) ; les candidats ne peuvent pas proposer un bâtiment différent de celui déterminé par le permis. Le bâtiment était et reste ce qu'il est. TIROU 1 ne peut, dans le cadre de la location de 16.500 m² de bureaux, répondre aux besoins minimums des autorités concernées en emplacements de parking : 72 est insuffisant et le permis de la partie requérante ne permet pas de réserver 100 emplacements à la fonction bureau uniquement et dès lors encore moins à une location partielle de cette fonction pour

- les deux premières parties adverses. Une telle réservation serait un engagement contraire aux conditions qui ont prévalu à l'acceptation des 112 emplacements dans l'immeuble (pour les bureaux et logements) par l'autorité ayant délivré le permis.
- Quant au prix, il ne constitue pas suivant l'AMI un critère de sélection des offres. Par ailleurs, si aux termes du rapport d'Immowal, l'offre de la partie requérante est sur ce point la mieux cotée et de ce fait la mieux classée au final, cette cotation est biaisée notamment par les superficies de bureaux prises en considération et l'ajout, pour la partie intervenante, de près de 500 m² en sous-sol au « prix bureau » mais également par les 185 emplacements de parking retenus pour la comparaison des offres alors que celle de la partie intervenante en propose 100 et la partie requérante en propose 272 (dont 72 dans son TIROU 1 et 200 dans le parking Rive Gauche).

Selon elle, Monsieur le premier auditeur chef de section confirme implicitement mais certainement que l'immeuble TIROU 1 ne peut pas répondre à une exigence de 100 emplacements pour voiture pour 16.500 m² de bureaux loués par les deux premières parties adverses. Elle ajoute que puisque celles-ci ont confirmé ce besoin dans leur sélection finale, elle ne voit pas comment, en réinvitant les candidats à remettre offre sur la base des seules dispositions de l'AMI (qui ont servi de seul fondement aux décisions attaquées), la partie requérante « récupérerait une chance à obtenir les contrats de bail » et en quoi la procédure serait alors parfaitement conforme aux principes invoqués au moyen.

Elle dresse les conclusions suivantes :

- « La location d'un bâtiment existant (déterminé dans sa conception par son permis obtenu avant dépôt des offres) n'est pas une opération sujette aux articles 49 et 56 du Traité et son corollaire, le principe de transparence au sens de mise en concurrence dont les règles font l'objet d'une publicité adéquate et suffisante (au niveau européen). Le raisonnement ne peut, à cet égard, s'assimiler à celui que l'on tient en matière de marchés publics et ce principalement du fait que l'opération va porter sur un bâtiment existant et que l'autorité publique peut négocier librement avec l'opérateur qui dispose du droit de construire le bâtiment qui répond le mieux aux besoins du locataire public.

Par ailleurs et surtout, ni la décision attaquée, ni les actes qui l'ont précédée n'ont violé l'égalité de traitement.

Les deux candidats sont en "situation de location partielle" : les bâtiments qu'ils proposent développent plus de 20.000 m² de bureaux, soit bien davantage que les 16.500 m² (même augmentés de 10 %) recherchés par l'AVIQ et FAMIWAL dans le cadre de leur appel à manifestation d'intérêt. Celui-ci précise que le bâtiment qu'elles occuperont – partiellement s'il offre plus que les 16.500 m² recherchés – doit comporter au minimum 100 emplacements de parking voiture (et vélo).

L'on ne peut sérieusement considérer, sur cette base, que l'AVIQ et FAMIWAL requièrent 100 emplacements dans le bâtiment indépendamment de leur usage.

Les bâtiments proposés par IRET et EIFFAGE DEVELOPMENT contiennent respectivement plus de 21.000 m² (TIROU 1) et plus de 22.000 m² (Ohrizons) de

surfaces de bureau. Les deux candidats font dès lors offre de location partielle de leur immeuble à l'AVIQ et FAMIWAL. Le scénario de location totale ne les concerne pas. Il s'agit pour IMMOWAL de pouvoir bénéficier d'une offre engageant à transmettre à d'autres organismes publics wallons intéressés.

L'invitation d'IMMOWAL à proratiser – pour l'offre finale – les emplacements de parkings disponibles pour la location partielle par l'AVIQ et FAMIWAL a été faite de manière identique aux deux candidats, en situation identique de location partielle.

Le résultat diffère au regard des capacités et caractéristiques des deux bâtiments : l'un – TIROU 1 - dispose de maximum 112 emplacements (ramenés à 106 pour les besoins PMR), pour deux fonctions "logement et bureaux" ; l'autre dispose de 269 emplacements (ramenés à 257 pour les besoins vélos) pour une fonction unique de bureaux.

Sur ces bases, l'offre finale d'IRET propose 72 emplacements ; EIFFAGE DEVELOPMENT en propose 100.

IMMOWAL, dans son rapport d'analyse des offres, considère que les deux sont "conformes à la condition des documents de l'AMI" qui imposerait uniquement que le bâtiment comporte 100 emplacements (et non 100 emplacements pour l'AVIQ et FAMIWAL).

À l'examen de ce rapport, les autorités s'offusquent : IMMOWAL classe premier un bâtiment qui ne répond pas à ses besoins, exprimés clairement dans l'AMI, au motif d'un prix plus bas mais faussement calculé (en termes d'égalité de traitement).

L'AVIQ et FAMIWAL corrigent l'erreur d'interprétation commise, consciemment ou non, par IMMOWAL, et appliquent de manière identique aux deux bâtiments (en situation de location partielle) la même exigence des 100 emplacements. Elles constatent que les 72 emplacements offerts par IRET ne sont pas conformes à l'exigence posées dans l'AMI. Cette non-conformité suffit à écarter l'offre, l'exigence posée n'étant pas remplie. Elles constatent en revanche que l'offre d'EIFFAGE DEVELOPMENT est conforme à l'exigence précitée mais également aux autres exigences relatives au bâtiment prévues dans l'AMI.

Les motifs sont clairs, conforme aux règles de l'AMI ; l'exigence est appliquée identiquement aux deux offres/candidats.

L'on n'y voit ni une inadéquation ou insuffisance de motifs ni violation d'égalité de traitement, ni "modification des règles du jeu", la condition des 100 emplacements telle qu'appliquée ayant en réalité toujours été parfaitement comprise comme telle car ne portant pas à confusion au regard de l'objet de l'AMI.

La décision d'écarter l'offre d'IRET est régulière.

La décision de retenir l'offre d'EIFFAGE DEVELOPMENT l'est tout autant, même s'il peut être reproché un défaut de motivation quant à la maîtrise foncière. À la date du 18 mai 2021, l'accord est parfait entre les vendeurs et l'acquéreur sur la chose, le prix (et pour l'OTW) la condition substantielle de la continuité des services des TEC. La maîtrise foncière est donc acquise lorsque le 10 juin 2021 la décision de sélectionner Ohrizons et l'offre d'EIFFAGE DEVELOPMENT est prise.

Outre les arguments précités développés dans le mémoire en intervention (et les derniers mémoires de la partie intervenante suite au rapport de l'auditeur déposé dans les recours en annulation contre les décisions de l'OTW et de la Ville de vendre leurs parcelles dans le lot 5 du PRU), l'on fera remarquer que, à la date où les décisions de sélection de l'AVIQ et FAMIWAL deviennent exécutoires, l'acte

authentique est passé depuis longtemps et la maîtrise foncière, telle que requise par l'AMI (et non telle qu'interprétée par IRET) est incontestablement acquise ».

VIII.2. Appréciation du Conseil d'État

VIII.2.1. Quant à l'intérêt au moyen

Les trois premières parties adverses contestent l'intérêt de la partie requérante aux différents moyens de la requête ; elles réitèrent cet argument dans l'examen du premier moyen. Elles soutiennent que la partie requérante ne serait pas légalement en mesure, au regard du permis unique qui lui a été délivré pour le projet « TIROU 1 », d'offrir au moins 100 places de parking pour voiture. Elles en déduisent que le fait de corriger les prétendues illégalités portées par les différentes branches des quatre moyens ne restituerait pas la chance de la requérante d'obtenir le contrat de location en cause dès lors que son offre ne serait toujours pas sélectionnée, en ce que celle-ci ne réunit pas une exigence minimale prévue par l'AMI.

La partie intervenante soulève la même exception d'irrecevabilité du moyen. Elle précise, dans son dernier mémoire, que, s'agissant de son projet, l'augmentation du nombre de places de parking vélo ne requiert pas de nouveau permis « comme toutes les parties en conviennent » ».

En l'espèce, les parties adverses n'ont, lors de l'adoption des actes attaqués, pas relevé que le permis sur lequel se fonde le projet « TIROU 1 » ne permettrait pas de se conformer à une exigence minimale prévue par l'AMI. Il n'appartient pas au Conseil d'État de procéder, dans le cadre de la présente procédure, à cette vérification à la place des trois premières parties adverses et d'en tirer l'une ou l'autre conséquence quant à la recevabilité des offres, ni d'arbitrer les divergences d'interprétation qui peuvent surgir entre les parties à ce litige quant à la portée à donner au permis de la requérante.

Au surplus, et en toute hypothèse, il n'apparaît pas, de manière manifeste, du dispositif du permis délivré pour le projet « TIROU 1 », ni des plans annexés, qu'il impose expressément que certaines places de stationnement pour voiture soient réservées exclusivement aux occupants des logements, à l'exclusion des utilisateurs de bureaux, ni que ces emplacements sont affectés aux bureaux ou aux logements. Il ne se déduit pas, par ailleurs, des motifs du permis que celui-ci imposerait que seules 89 places de parking pour voiture soient disponibles pour les occupants des bureaux. Cela ne se déduit pas de la mention selon laquelle « un emplacement de stationnement est destiné à chaque logement (23) ». Il ressort en effet très clairement de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe à la demande de permis, d'une

part, que « la gestion du parking se réalisera de manière souple où aucune ségrégation ne sera réalisée au niveau de ces emplacements entre les logements et les bureaux », et que « celui-ci ne sera accessible que pour les employés et les habitants, la clientèle n'aura pas accès à ce parking », et, d'autre part, que « le parking sera géré de manière fluide, ce qui signifie que les emplacements ne seront pas réservés par type de fonctions. L'intégralité du parking sera accessible aux habitants et aux employés. En ce qui concerne les visiteurs, le parking ne leur sera pas accessible ». En outre, l'AMI indique que le bâtiment doit comporter un nombre minimum de 100 places de parking pour voiture, caractéristique que le bâtiment « TIROU 1 » remplit, puisque l'AMI ne donne pas davantage de précision sur la destination de ces emplacements.

Les parties adverses font valoir que les autres éléments mis en avant par les deux premières parties adverses dans leurs décisions pour justifier que le projet de la partie intervenante présente des caractéristiques plus intéressantes que celui de la partie requérante sur le plan de la localisation, de la luminosité ou de l'adaptabilité, sont énoncés à « titre surabondant », le motif déterminant de la non-sélection du projet de la requérante étant que celui-ci ne répond pas aux « préoccupations d'accessibilité telles qu'exprimées dans l'AMI ». Dans leur mémoire en réponse, les parties adverses indiquent en outre que la comparaison qui est faite avec les caractéristiques du bâtiment proposé par la partie requérante n'avait pas pour objectif de classer les offres, mais de s'assurer qu'était rencontrée la préoccupation d'optimisation des services « dans une perspective d'efficacité, d'efficience et de gestion rationnelle des derniers publics ». Il s'ensuit que ces caractéristiques ne justifient pas l'éviction de la partie requérante qui a bien intérêt à son moyen.

Enfin, la troisième partie adverse a décidé de ne pas sélectionner le projet de la partie requérante et de sélectionner celui de la partie intervenante pour les motifs retenus par les deux premières parties adverses, « à savoir l'insuffisance de place de parking dans le projet de "TIROU 1" d'IRET ainsi que la localisation, la lumière directe et la modalité des espaces intérieurs plus favorable du projet "ORHIZON" d'EIFFAGE ». À supposer que la troisième partie adverse ait, à cette occasion, souhaité fonder sa décision sur cet ensemble de motifs, il n'apparaît pas qu'elle ait souhaité leur donner, à chacun d'entre eux, un caractère autonome, de sorte que l'irrégularité qui affecterait l'un d'entre eux est susceptible d'entraîner l'annulation de cette décision.

La partie requérante a bien intérêt au moyen qu'elle soulève, sans qu'il soit nécessaire d'examiner si les normes et principes visés au moyen sont ou non d'ordre public.

VIII.2.2. Quant au caractère fondé du moyen

Une décision de sélection ou de non-sélection du projet sur lequel porte le bail en cause doit reposer sur des motifs exacts, pertinents et admissibles, repris dans une motivation formelle. La motivation doit être adéquate.

Le rapport de sélection après négociations du 20 avril 2021 rédigé par Immowal indique, au sujet de l'« évaluation des offres après négociations régulières et recevables », ce qui suit :

« 6.3.4 L'accessibilité et la mobilité (10 points)

a) Rappel des attentes générales

Le bâtiment doit comporter un nombre minimum de 100 places de parking pour voiture, et 100 places de parking intérieures pour vélo.
[...]

b) Caractéristiques du projet “TIROU 1” d'IRET

En matière de parking, le bâtiment dispose de 106 emplacements de parking pour voiture répartis sur 2 niveaux en sous-sol, dont 8 emplacements équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques (avec compteurs dédiés). Ces emplacements sont répartis entre les occupants du bâtiment au prorata des surfaces de bureau occupés.

Le bâtiment prévoit également un espace de parking vélo de 120 places.

Afin de palier le nombre limité de places de parking voiture disponibles dans le bâtiment, IRET disposant du parking Rive Gauche situé à +/- 350 m de l'immeuble propose jusqu'à 200 emplacements de parkings complémentaires pouvant être donnés en location au prix de [..]/mois/place. Cette alternative ayant pour avantage d'apporter de la flexibilité au projet en matière de capacité d'emplacements loués sur la période des 18 ans du bail, voire d'augmenter le volume global d'emplacements disponibles en fonction des besoins des organismes. L'offre en parking voiture et vélo respecte donc la condition reprise dans le document AMI, à savoir : “le bâtiment doit comporter un nombre minimum de 100 places de parking pour voiture et 100 places de parking intérieures pour vélo” ».

Au terme de la comparaison des offres, le rapport propose aux organismes de sélectionner le projet « TIROU 1 » et de mandater Immowal pour la poursuite de la procédure.

Ce rapport est présenté par un représentant d'Immowal lors d'une séance *teams* du conseil général de la première partie adverse le 22 avril 2021. Le procès-verbal de cette séance indique, notamment, ce qui suit :

« Suite à l'analyse des critères, un membre fait remarquer, que le critère “accessibilité/mobilité” correspondant aux places de parking, obtient le même nombre de points dans les deux offres. Or, on constate que le projet IRET ne respecte pas le nombre de places de parking demandé, à savoir 100 places et pourtant, la cotation est jugée très bonne. Selon lui, lorsqu'un critère n'est pas

respecté à 100 %, il aurait été plus juste d'évaluer cela comme "insuffisant". Par ailleurs, on assimile les places de parking situées à 600 mètres au bâtiment, il ne s'agit pas de la même nature de parking ! À ce niveau, il existe une incompréhension dans la cotation, compte tenu du fait que les autres aspects, tels que l'accessibilité PMR, les places de parking pour les vélos, *etc* semblent identiques. À partir du moment où on demande de prévoir 100 places de parking dans le bâtiment, ce membre s'interroge par rapport au fait que subsiste un problème au niveau du nombre de places qui s'avère non respecté et inférieur à ce qui était demandé. Il s'interroge, également, sur la légalité de ce critère.

IMMOWAL précise que dans les documents d'Appel à manifestation d'Intérêt, il était demandé un minimum de 100 places dans le bâtiment, et que ce nombre a bien été respecté (+de 100 places disponibles). La proportion de m² qui est prise par les organismes pour pouvoir remplir ces besoins fonctionnels, ne permet pas d'atteindre 100 places. Il précise qu'il n'a pas été dit qu'il fallait minimum 100 places mais bien un minimum de 100 places dans le bâtiment.

Un membre n'est pas d'accord et rappelle le libellé de l'Appel à manifestation d'Intérêt "ayant pour objet la location simple d'un bâtiment destiné aux services de l'AVIQ et de FAMIWAL", ce qui signifie que les 100 places sont comprises pour le bâtiment.

IMMOWAL répond qu'il est repris en page 6, que le bâtiment doit comporter minimum 100 places intérieures pour voiture et 100 places intérieures pour vélo.

[...]

Ce membre se rend compte que les 100 places de parking qui devaient être disponibles ne sont pas respectées car il y a des places destinées à autre chose que l'AVIQ et FAMIWAL. Quant à la mobilité et à l'accessibilité des places de parking à Rive Gauche on peut l'entendre mais sur les 100 places demandées, il y a, en réalité, environ 80 places proposées.

IMMOWAL répond que c'est un élément qui a été soumis à l'analyse des juristes d'IMMOWAL.

[...]

Deuxièmement, concernant les places de parkings par rapport à l'évolution de la mobilité dans quelques années et sur le fait d'avoir des places disponibles à 300 mètres du futur bâtiment, plutôt que dans le bâtiment, peut-être intéressant et la Vice-présidente ne s'oppose pas à mener cette réflexion [*sic*]. Néanmoins, dans l'Appel à manifestation d'Intérêt, il y avait une exigence chiffrée pour le nombre de places voitures et vélos, donc si on accepte de proposer des places en dehors du bâtiment, cela doit être dissocié de l'analyse de l'offre. Selon elle, il y a des éléments à risques, contestables et non compréhensibles, dans la démarche et dans la manière d'analyser les offres.

[...]

IMMOWAL : Par rapport au nombre de places de parkings, la question doit être investiguée par les juristes quant au respect du nombre ».

À l'issue de cette séance, le conseil général de la première partie adverse a souhaité ne pas se prononcer à ce stade sur la validation du rapport de sélection rédigé par Immowal.

Le premier acte attaqué, auquel se réfère (implicitement) le deuxième acte attaqué, expose tout d’abord le contexte de cette délibération :

« 1. Contexte

Par mandat de service d'intérêt économique général du 4 avril 2019, le Gouvernement wallon a confié à la S.A. Immowal la mission de prospection et d'assistance à la mise en œuvre du Plan Wallon d'investissement (PW1) portant sur un nouveau bâtiment public responsable pour les services de l'AViQ et de FAMIWAL actuellement situés en région de Charleroi.

Dans ce cadre, Immowal a publié un appel à manifestation d'intérêt ayant pour objet la location simple, pendant maximum 18 ans, de tout ou partie d'un immeuble déjà existant ou pour lequel un permis d'urbanisme a déjà été accordé et n'est plus susceptible de recours, à mettre à disposition de l'AViQ et de FAMIWAL pour le 31 mars 2024 au plus tard.

Immowal a présenté au Conseil général, réuni en sa séance du 10 décembre 2020, un premier rapport de sélection du 30 novembre 2020, concluant en une proposition de retenir deux candidatures (à savoir le projet “Orhizons” d'Eiffage et le projet “Tirou 1” d'Iret). Sous le titre “Analyse des offres recevables au regard des caractéristiques du bâtiment à louer” de ce rapport, il est précisé qu'en ce qui concerne le projet Tirou 1, 100 places de parking voitures seraient disponibles dans le bâtiment.

Un calendrier de négociations avec les deux candidats a été fixé. Ces négociations se sont déroulées en quatre phases successives, entre le 14 janvier 2021 et le 11 mars 2021.

Les 12 et 14 mars 2021, Immowal a transmis aux candidats en lice les critères et leur pondération sur base desquels leurs projets seraient analysés.

Les offres à l'issue des négociations devaient être déposées le 18 mars 2021 au plus tard.

Tant Iret qu'Eiffage ont, dans le délai imparti, déposé un projet engageant à l'issue des négociations.

Immowal a alors rédigé un rapport de deuxième sélection, du 20 avril 2021 et soumis au Conseil général de l'AViQ du 22 avril 2021.

Le Conseil général a souligné un certain nombre de points soulevant des craintes et/ou des interrogations justifiant qu'il soit procédé à une analyse plus complète, des offres reçues, sur base des différents enjeux qu'il entend rencontrer au mieux, et qu'une prolongation de la durée de validité des deux offres soit demandée aux deux candidats.

Par des courriers du 21 mai 2021, les sociétés Eiffage et Iret ont confirmé leur accord pour prolonger le délai de validité de leurs offres respectives jusqu'au 26 juin 2021, Iret ajoutant que cette prolongation est acceptée à la condition que “notre offre concernant l'immeuble Tirou 1 est celle qui est effectivement considérée comme étant la meilleure offre dans le rapport d'analyse établi par Immowal” ».

Après avoir rappelé le contenu de l'article 8 de l'appel à manifestation d'intérêts, le premier acte attaqué énonce ce qui suit :

« 2. Considérations

ECLI:BE:RVSCE:2025:ARR.264.731

[...]

Dans son rapport d'analyse du 21 [lire : 20] avril 2021, Immowal indique :

“ 6.3.4 L'ACCESSIBILITÉ ET LA MOBILITÉ (10 POINTS)

a) Rappel des attentes générales

Le bâtiment doit comporter un nombre minimum de 100 places de parking pour voiture, et 100 places de parking intérieures pour vélo. Le bâtiment doit être conforme au chapitre 4 du Guide Régional d'Urbanisme (GRU) relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite.

b) Caractéristiques du projet “TIROU 1” d'IRET

En matière de parking, le bâtiment dispose de 106 emplacements de parking pour voiture répartis sur 2 niveaux en sous-sol, dont 8 emplacements équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques (avec compteurs dédiés). Ces emplacements sont répartis entre les occupants du bâtiment au prorata des surfaces de bureaux occupées. Le bâtiment prévoit également un espace de parking vélo de 120 places.

Afin de palier le nombre limité d'emplacements de parking voiture disponibles dans le bâtiment, IRET disposant du parking Rive Gauche situé à ± 350 m de l'immeuble, propose jusqu'à 200 emplacements de parkings complémentaires pouvant être donnés en location au prix de [...] € HTVA/mois/place. Cette alternative ayant pour avantage d'apporter de la flexibilité au projet en matière de capacités d'emplacements loués sur la période des 18 ans du bail, voire d'augmenter le volume global d'emplacements disponibles en fonction des besoins des organismes.

L'offre en parking voiture et vélo respecte donc la condition reprise dans le document d'AMI, à savoir : ‘Le bâtiment doit comporter un nombre minimum de 100 places de parking pour voiture et 100 places de parking intérieures pour vélo’.

En matière d'accessibilité PMR, au stade actuel, ATINGO a remis un avis favorable sur les plans du projet de construction de l'immeuble de bureau concernant la prise en compte de l'accessibilité PMR et le projet est conforme aux impositions réglementaires régionales en matière d'accessibilité PMR - articles 415 du CoDT- GRU.

Un accompagnement de la société ATINGO est également prévu lors des phases d'exécution et de réception du bâtiment afin d'attester du respect du programme spécifique.

Le pré-*assestement* réalisé en vue de la certification BREEAM Excellent intègre l'accessibilité au PMR.

Le bâtiment dispose de 13 emplacements de parking PMR au niveau de son parking sous-sol.

Un parking vélo PMR est prévu au RDC avec sanitaire et douche adaptés.

Chaque plateau de l'immeuble dispose d'un WC adapté aux PMR.

Le plan d'évacuation prévoit des aires d'attente sécurisées pour PMR à proximité des chemins d'évacuation et prévoit le doublement des alarmes auditives par des alarmes visuelles.

La prise en compte de l'accessibilité PMR dans le développement et la réalisation du bâtiment respecte donc la condition reprise dans le document d'AMI, à savoir ; 'Le bâtiment doit être conforme au chapitre 4 du GRU relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite'.

Évaluation : au regard du critère d'accessibilité et de mobilité, l'Offre Après Négociations est considérée comme 'Très Bon' et reçoit une cote de 8,5 points".

Le Conseil général constate que l'offre d'IRET ne propose pas à FAMIWAL et à l'AVIQ 106 emplacements de parking dans le bâtiment, contrairement à ce que retient IMMOWAL. En effet, comme le relève par ailleurs ce rapport d'IMMOWAL, "Ces emplacements sont répartis entre les occupants du bâtiment au prorata des surfaces de bureaux occupées". Dès lors que le projet ne porte que sur la location, par l'AViQ et FAMiWAL, d'une partie des surfaces de bureaux proposées, l'immeuble étant partagé avec d'autres occupants, le rapport d'IMMOWAL contient une erreur de raisonnement quant au nombre de places de parking disponibles. Le nombre minimal de 100 places exigé dans l'AMI au bénéfice de l'AVIQ et FAMIWAL exclusivement, ne peut être confondu, comme le fait erronément le rapport d'IMMOWAL, avec le chiffre absolu de places disponibles, pour l'ensemble des futurs locataires, au prorata de la surface qu'ils occuperont. Selon ce même rapport, seulement 72 emplacements de parking pour voitures seraient disponibles dans le bâtiment, soit 28 % de moins que le nombre exigé par l'AMI fixant les exigences minimales à présenter par le bâtiment recherché.

Ces emplacements de parking doivent permettre à des personnes à mobilité réduite d'accéder aisément au bureau régional de Charleroi, mais également aux agents qui font régulièrement des missions en déplacement, de ne pas perdre du temps inutile dès lors qu'ils peuvent disposer d'un parking dans le bâtiment. S'agissant des places de parking vélo, si l'on applique la même proportion que pour les places de parking voiture, sur les 120 places dont dispose le bâtiment d'Iret, seules 80 places seront disponibles pour l'AVIQ et FAMIWAL, soit 20 % de moins que les 100 places requises.

Le projet de l'IRET ne répond dès lors pas aux précisions figurant dans l'AMI et ce motif est suffisant en soi pour ne pas le sélectionner. Le projet d'Eiffage propose, pour sa part, 257 emplacements de parking en sous-sol. Le rapport d'IMMOWAL précise que sur ces 257 places, 185 seront disponibles pour l'AVIQ et Famiwal. S'agissant des places de parking vélo, le projet Eiffage propose 132 places, dont 95 dédiées à FAMIWAL et à l'AVIQ, et 34 places moto, dont 24 dédiées à Famiwal et à l'AVIQ, de sorte que le nombre de places de vélo, en ce compris les places moto plus larges, s'élève à 119.

En sorte, il est considéré qu'il est satisfait à cette exigence, telle qu'elle figure dans l'AMI.

3. À titre surabondant, le Conseil général de l'AVIQ constate que le projet proposé par Eiffage, s'il est situé à proximité de celui d'IRET, présente des caractéristiques nettement plus intéressantes sur le plan de la localisation :

- il offre un accès direct au métro ;
- l'arrivée dans le bâtiment à pied ou à vélo peut se faire par le Ravel sans devoir passer par la ville, ce qui est plus sécurisé. Cela réduit également le charroi de véhicules entrant dans la ville avec un impact sur la congestion de la circulation et la pollution pour les riverains.

Le projet d'Eiffage propose des plateaux plus petits que celui d'IRET, répartis sur

un plus grand nombre d'étages. La conséquence est qu'ils garantissent que tous les postes de travail et espaces dédiés sont en lumière premier jour.

Le projet d'Eiffage propose également une adaptabilité accrue puisque les cloisons peuvent être modulées tous les 1,35 m en lieu et place des 2,70 m du projet d'IRET. Il est rappelé dans l'AMI que le projet envisagé s'inscrit dans une préoccupation d'optimisation des "services et dans une perspective d'efficacité, d'efficience et de gestion rationnelle des deniers publics [...]. Le Gouvernement wallon considère ce projet comme l'occasion d'initier une nouvelle politique, tenant compte entre autres de l'empreinte écologique du bâtiment, du respect des normes environnementales, de la prise en compte des modes de travail actuels et futurs et celle des technologies optimisant les services aux usagers, de l'incitation à la mobilité douce, de l'accessibilité du bâtiment adaptée aux personnes atteintes d'un handicap de quelque nature qu'il soit, ainsi que la prise en compte du bien-être des usagers internes et des politiques sociales au bénéfice du personnel".

Si, certes, le projet soumis par Iret semble moins cher *prima facie* que celui d'Eiffage, le projet Tirou 1 ne répond pas aux préoccupations d'accessibilité telles qu'exprimées dans l'AMI, en sorte que celui-ci ne pourrait être retenu.

Par ailleurs, rien dans le rapport d'IMMOWAL n'indique ou semble indiquer que le prix offert par Eiffage ([...] €/m² avant indexation) s'écarterait de ceux du marché. Au contraire, ce prix a été obtenu à la suite de la mise en concurrence du marché de location d'espaces de bureaux, laquelle avait justement pour objectif de sélectionner le projet offrant le meilleur rapport qualité-prix, en adéquation avec le Plan wallon d'investissement 2019-2024 ».

Il est exact que, dans son offre finale, la partie requérante a proposé un projet dans lequel l'option relative à la location partielle de l'immeuble se rapporte à 80 emplacements pour vélo et 72 emplacements de parking pour voiture.

Les première et deuxième parties adverses fondent leur décision de ne pas sélectionner le projet soumis par la partie requérante sur l'article 8.3. de l'appel à manifestation d'intérêt, et estiment que le nombre minimum de 100 places exigé dans cet appel, prévu selon elles à leur bénéfice exclusivement, ne peut être confondu, comme le fait le rapport d'Immowal, avec le chiffre absolu de places disponibles pour l'ensemble des futurs locataires, au prorata de la surface qu'ils occuperont. Le troisième acte attaqué indique se rallier aux motifs retenus par les deux premières parties adverses.

L'article 8.3. de l'AMI prévoit ce qui suit :

- « Pour répondre aux objectifs et ambitions exprimés par la Région wallonne, le bâtiment devra répondre aux caractéristiques suivantes :
[...]
8.3. Accessibilité
Le bâtiment doit comporter un minimum de 100 places de parking pour voiture, et 100 places de parking intérieures pour vélo ».

Certes, l'objet de l'appel à manifestation d'intérêt vise, selon son intitulé, « la location simple d'un bâtiment destiné aux services de l'AVIQ et de FAMIWAL »,

ce qui pourrait laisser croire que les caractéristiques du bâtiment doivent se comprendre comme se rapportant à un minimum de places de parking pour les besoins de ces organismes.

Cela étant, sous le titre « objet synthétique de l'appel à manifestation d'intérêt », celui-ci expose ce qui suit :

« L'objet du présent appel à manifestation d'intérêt consiste en la possibilité pour les organismes de trouver des superficies de bureaux d'environ 16.500 m² bruts (GFA conforme à la norme NBN EN 15221-6) avec variation de la superficie offerte, tant à la hausse qu'à la baisse, de 10%, destinées à accueillir les services de l'AViQ et de FAMIWAL lesquels doivent être accessibles au public. En option, le candidat qui dispose de surfaces disponibles supplémentaires au sein du bâtiment qu'il soumet à cet appel à manifestation d'intérêt peut en proposer la mise à disposition aux mêmes conditions que celles établies dans le présent document. La SA Immowal soumettra l'opportunité de prendre en occupation ces surfaces à d'autres acteurs publics faisant partie du périmètre de la Région wallonne (SPW ou organismes), sans que cela ne constitue une quelconque obligation dans le chef d'Immowal ou des acteurs publics qu'elle serait amenée à consulter, voire représenter. L'objectif de cet appel à manifestation d'intérêt est de permettre de comparer les solutions les plus avantageuses pour la Région wallonne, au regard des ambitions et critères qu'elle s'est fixée ».

Il en ressort que l'objectif de l'appel à manifestation d'intérêt paraît dépasser la seule satisfaction des besoins de l'AViQ et de FAMIWAL.

Par ailleurs, les arguments développés par les parties adverses et intervenante pour faire prévaloir le sens qu'elles entendent opposer à celui que suppose nécessairement le moyen amènent à rappeler la directive générale d'interprétation des règles de droit selon laquelle un texte clair ne s'interprète pas, même s'il ne paraît pas correspondre à la volonté de son auteur, sous peine d'induire en erreur les tiers, qui n'ont pas connaissance de la volonté réelle de celui-ci. Cette directive générale emporte la conséquence suivante dans le cas d'espèce : la circonstance qu'une application de la prescription litigieuse, dans le sens qu'appellent sa structure et ses termes clairs, aboutisse à produire, selon les parties adverses, des effets contraires aux objectifs prétendument poursuivis pose, le cas échéant, question sur la manière dont le libellé de cette prescription traduit cette volonté et, partant, sur le respect de l'obligation de transparence déduite du principe d'égalité et de non-discrimination, obligation imposant notamment aux parties adverses de veiller, par une formulation univoque des conditions de l'opération en cause, à l'accessibilité et à l'intelligibilité de celles-ci ; cette circonstance ne justifie, en toute hypothèse, pas que la prescription en cause soit entendue dans un sens dont ne rendent compte ni cette structure, ni ces termes clairs.

C'est d'ailleurs cette interprétation qu'a retenu Immowal dans son rapport du 20 avril 2021 ainsi que lors de sa présentation durant la séance du Conseil général

de la première partie adverse du 22 avril 2021, sans quoi elle n'aurait pas estimé que l'offre de la requérante satisfaisait aux prescriptions de l'AMI.

Si les parties adverses ont estimé ne pas être liées par cette interprétation d'Immowal, elles ne démontrent pas, par des motifs exacts, pertinents et admissibles, que son rapport contient une erreur de raisonnement quant au nombre de places de parking pour voitures et vélos disponibles dans l'offre de la requérante.

Les parties adverses ne peuvent être suivies lorsqu'elles tentent de soutenir que la partie requérante aurait mal compris les indications fournies par Immowal lors des négociations. Dans son offre du 15 mars 2021, la partie requérante indique expressément, s'agissant des espaces proposés à la location, qu'« Immowal nous a demandé de formuler une offre avec deux options potentielles quant aux surfaces qui seraient prises en location : [...] Option 1 : “immeuble dans son ensemble” ; [...] option 2 : “immeuble partiel” ». Les parties adverses ne déposent en outre aucun procès-verbal des réunions de négociations, qui appuieraient leur thèse. Cette seconde option prévoit 80 emplacements vélo et 72 emplacements de parking pour voiture. Les supports de la présentation de la réunion de négociations du 25 février 2021 entre Immowal et la partie requérante ne permettent pas de contredire, avec certitude, la thèse de celle-ci. On y lit en effet que dans l'hypothèse d'une location partielle du bâtiment, Immowal a identifié les parkings du bâtiment de la partie requérante comme des « surfaces communes à attribuer au prorata des surfaces louées par les occupants ». Dans sa présentation du 18 mars 2021, la partie requérante associe sa présentation des 72 places de parking pour voiture et 80 places de vélo à la représentation graphique d'Immowal. Ni le projet de contrat communiqué par Immowal à la partie requérante le 12 mars 2021 ni les versions précédentes de ce contrat du 23 février 2021 ou du 5 mars 2021 ne contredisent cette thèse. Le nombre précis de places de parking n'y est pas prévu à l'article 1.1.1., disposition relative à la « désignation des locaux loués », pas plus qu'il ne l'est par la disposition relative à la « description des locaux loués achevés » (article 2.1.1).

En outre, l'obligation de transparence qui découle du principe d'égalité, implique que l'autorité doit s'en tenir à la même interprétation des termes qui régissent la procédure de passation du contrat, tout au long de cette procédure. Dans la mesure où Immowal a été désignée pour mener les négociations avec les candidats retenus au terme du rapport de première sélection, et a adopté une interprétation de l'article 8.3. de l'AMI autre que celle que les trois premières parties adverses ont ultérieurement retenue, celles-ci ne pouvaient s'en écarter sans vicier la procédure, sans préjudice de la faculté d'inviter les candidats à déposer une nouvelle offre si elles estimaient que l'interprétation retenue par Immowal ne pouvait être suivie.

Dans cette mesure, le moyen, en sa deuxième branche, est fondé.

IX. Autres moyens

Les autres moyens, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner. Pour les mêmes raisons, il n'y a pas lieu d'examiner la recevabilité de la requête ampliative.

X. Indemnité de procédure

Immowal sollicite une indemnité de procédure.

Aux termes de l'article 30/1, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, l'indemnité de procédure est accordée à « la partie ayant obtenu gain de cause ».

Immowal ayant été mise hors de cause, elle ne peut avoir obtenu gain de cause et ne peut par conséquent prétendre à une indemnité de procédure.

Dans son dernier mémoire, la partie requérante sollicite « une indemnité de procédure de 840 EUR ». Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La S.A. Immowal est mise hors de cause.

Article 2.

Sont annulées :

1) la décision du Conseil général de l'AVIQ du 10 juin 2021 portant rejet de l'offre d'IRET dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt portant sur la « location simple d'un bâtiment destiné aux services de l'AVIQ et de Famiwal » situés dans l'entité de Charleroi et sélection de l'offre « Orhizon » d'Eiffage pour la conclusion du bail visé par cet appel à manifestation d'intérêt ;

2) la décision du Comité de gestion de Famiwal du 14 juin 2021 portant rejet de l'offre d'IRET dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt portant sur la « location simple d'un bâtiment destiné aux services de l'AVIQ et de Famiwal » situés dans l'entité de Charleroi et sélection de l'offre « Orhizon » d'Eiffage pour la conclusion du bail visé par cet appel à manifestation d'intérêt ;

3) la décision du Gouvernement wallon du 24 juin 2021 « se ralliant » aux deux premières décisions et qui, « pour autant que de besoin », « ne sélectionne pas projet "TIROU 1" d'IRET et sélectionne le projet "Orhizon" de la société Eiffage » et « décide que la dotation des organismes sera revue à due concurrence des loyers à verser à partir d'avril 2024 ».

Article 3.

La partie intervenante supporte le droit de 150 euros lié à son intervention.

Les trois premières parties adverses supportent les autres dépens, à savoir les droits de rôle de 400 euros, les contributions de 40 euros et l'indemnité de procédure de 840 euros accordée à la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 31 octobre 2025, par la VI^e chambre du Conseil d'État, composée de :

David De Roy,
Florence Piret,
Aurélien Vandeburie,
Vincent Durieux,

président de chambre,
conseillère d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vincent Durieux

David De Roy