

Texte français (titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973).

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION D'ADMINISTRATION

A R R Ê T

n° 83.194 du 28 octobre 1999
A. 85.606/XII-2152

En cause : la s.a. DB-INVEST,
ayant élu domicile chez
Mes P. PEETERS et D. DE KEUSTER, avocats,
ayant leur cabinet à BRUXELLES,
rue Brederode 13

contre :

la s.a. Société nationale des chemins de fer belges (SNCB),
ayant élu domicile chez
Me D. D'HOOOGHE, avocat,
ayant son cabinet à BRUXELLES,
rue Henri Wafelaerts 47-51, boîte 1.

partie intervenante :

la s.a. ROBELCO,
ayant élu domicile chez
Mes J. GHYSELS, P. FLAMEY et partners, avocats,
ayant leur cabinet à BRUXELLES,
rue d'Arlon 25.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XIIe CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 20 juillet 1999, par laquelle la s.a. DB-INVEST demande la suspension de l'exécution de la décision de la SNCB, prise le 18 mars 1999, de vendre à la s.a. ROBELCO une parcelle sise en face de la gare de Malines;

Vu la requête introduite le même jour par la même partie requérante qui demande l'annulation de la même décision;

Vu la note de la partie défenderesse;

Vu le rapport de M. J. STEVENS, auditeur;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 13 septembre 1999 fixant l'affaire à l'audience du 28 septembre 1999;

Entendu M. J. DE BRABANDERE, président de chambre, en son rapport;

Entendu, en leurs observations, Mes P. PEETERS et D. DE KEUSTER, avocats, qui comparaissent pour la partie requérante, Me D. D'HOOGHE, avocat, qui comparaît pour la partie défenderesse, et Me J. GHYSELS, avocat, qui comparaît pour la partie intervenante;

Entendu M. J. STEVENS, auditeur, en son avis contraire;

Vu les articles 17 et 18 et le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973;

Vu l'avis requis par l'article 90, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État;

Considérant que dans une requête du 18 août 1999, la s.a. ROBELCO a demandé à pouvoir intervenir dans le référé administratif;

1. Des éléments de la cause

Considérant que les éléments de la cause peuvent se résumer comme suit :

1.1. En 1996, la partie requérante et sa filiale, la s.a. STANHOPE-MILLER, manifestent leur intérêt pour acheter ou prendre en emphytéose une parcelle appartenant à la partie défenderesse et sise près de la gare de Malines afin d'y ériger des bâtiments.

La partie défenderesse est favorable à l'idée à condition que l'acheteur potentiel prévoie d'aménager un certain nombre d'emplacements de parking pour les voyageurs.

1.2. La partie défenderesse est également contactée dans le courant de 1998 par la s.a. ROBELCO, la requérante en intervention dans la présente cause.

1.3. Dans une lettre du 3 novembre 1998, la partie défenderesse accepte en principe l'offre d'achat, remise le 24 août et le 8 octobre 1998 par la s.a. ROBELCO, au prix de 83 millions de francs, prévoyant l'aménagement d'au moins 200 emplacements de parking en sous-sol destinés au public.

1.4. Par lettre du 27 janvier 1999, la partie requérante manifeste à nouveau son intérêt. Elle se déclare étonnée d'apprendre que des discussions très avancées sont déjà en cours avec un tiers.

1.5. La requérante exprime une fois encore cet intérêt dans une télécopie du 10 février 1999, dont il ressort qu'elle sait que le nombre d'emplacements de parking à aménager est réduit de 390 à 200.

1.6. Le 17 février 1999, la partie défenderesse répond que les négociations qu'elle mène avec un partenaire privé sont entrées dans leur phase ultime et qu'après sa dernière lettre du 29 juillet 1996 adressée à la requérante, elle n'avait plus eu de nouvelles.

1.7. Le 18 mars 1999, la partie défenderesse et la partie intervenante concluent un contrat sous seing privé par lequel l'immeuble concerné est vendu pour un montant de 83 millions de francs, sous trois conditions suspensives et dans le respect des conditions particulières, à savoir préserver les emplacements de parking existant en surface à la Stationstraat et construire un niveau supplémentaire en sous-sol comportant au moins 200 emplacements publics destinés aux clients de la SNCB. La décision de la partie défenderesse, détachable du contrat, doit être considérée comme étant l'objet de la demande de suspension à l'examen.

1.8. Par lettre recommandée du 29 mars 1999, un bureau d'avocats agissant au nom de la partie requérante formule la demande suivante :

"Selon les informations de ma cliente, cette parcelle aurait entre-temps déjà été vendue à un particulier.

Puis-je vous demander de me faire savoir si vous pouvez confirmer ou infirmer cette vente ? Si elle a effectivement eu lieu, je vous prie d'également bien vouloir m'informer sur la procédure d'aliénation qui a été suivie".

1.9.

Le 13 avril 1999, la partie défenderesse répond :

"Il y a quelques années, nous avons établi avec la s.a. Stanhope-Miller, Leuvensesteenweg 290, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, des contacts qui, en définitive, se sont avérés avoir pris fin le 29.07.1996, dès lors qu'aucune information orale ou écrite ne nous parvenait plus de la partie adverse. Notre société a dès lors considéré que l'intérêt de la firme précitée ou de ses sociétés liées pour le projet en question avait disparu.

Ensuite, au cours du deuxième semestre de 1998, un autre promoteur a contacté notre société et l'administration communale afin de pouvoir utiliser dans une large mesure les terrains de la SNCB et une partie des terrains de la ville.

Alors que les négociations entre les trois parties, ville, SNCB et promoteur, étaient déjà bien avancées, la s.a. DB-Invest s'est manifestée auprès de la SNCB en lui demandant de mettre en oeuvre le projet Stanhope Miller sur la base des conditions financières proposées précédemment. En dépit de la manière peu orthodoxe dont la s.a. Stanhope-Miller et la s.a. DB-Invest traitent un dossier, nous avons vérifié les potentialités financières du projet Stanhope-Miller initial.

Après avoir comparé les dossiers, nous en avons conclu qu'un contrat prévoyant des conditions suspensives pouvait être conclu avec le candidat le plus intéressant";

1.10.

Dans une lettre du 27 avril 1999, le conseil de la DB-Invest demande à nouveau des précisions sur la procédure qui a été suivie, la partie défenderesse répondant à cette demande dans une lettre du 21 mai 1999 :

"Je ne comprends pas bien votre demande de précisions concernant la procédure suivie lors de la vente du terrain sis à la Stationsplein à Malines. Il s'agit en effet ici d'une vente qui n'est pas soumise à une réglementation spécifique et non d'un marché public.

Vous ne disposez d'aucun recours juridictionnel vous permettant de demander l'annulation de ce contrat de vente, à moins que celui-ci ne porte atteinte à l'ordre public.

Enfin, je vous signale que dans une lettre du 11 janvier 1996, votre cliente a certes demandé une option sur le terrain concerné pour une période de deux ans, mais qu'ensuite elle n'a plus réagi. Elle n'a même pas donné suite à notre lettre du 29 juillet 1996. À l'époque la SNCB menait des négociations avec la s.a. Stanhope-Miller pour la cession des terrains concernés, notamment au cours du deuxième semestre de 1998, elle pouvait donc considérer à bon droit que votre cliente n'était plus intéressée, étant donné que l'option de deux ans, demandée par votre cliente, était déjà dépassée et qu'il n'y avait plus eu aucune réaction de sa part. S'il est vrai que votre cliente a repris contact le 27 janvier 1999, il n'en demeure pas moins que cela s'est passé plus de trois ans après sa première lettre et après l'option qu'elle avait demandée pour une période de deux ans. Malgré ces antécédents, la SNCB a encore comparé les deux projets, celui de votre cliente et celui de la s.a. Stanhope-Miller, mais puisque le projet de cette dernière lui paraissait le plus intéressant, elle a signé le 18 mars 1999 le contrat sous seing privé avec la s.a. Stanhope-Miller.

Je ne vois donc pas pour quels motifs votre cliente pourrait s'opposer à ce contrat de vente".

1.11. Le 4 juin 1999, le périodique "Expertise" publie un article concernant le projet immobilier que ROBELCO entend réaliser près de la gare de Malines;

2. De la recevabilité de la demande

2.1. Considérant que tant la partie défenderesse que la partie intervenante soulèvent que la demande est irrecevable *ratione temporis*, dès lors qu'il ressort de la lettre de la requérante du 29 mars 1999 et de la réponse à celle-ci du 13 avril 1999 que la requérante avait eu connaissance dès la fin mars de la décision de vendre les terrains à une tierce personne, soit plus de soixante jours avant qu'elle n'introduise le 20 juillet 1999 sa demande actuellement à l'examen;

2.2.1. Considérant que, la décision attaquée ne devant être ni publiée ni notifiée à la requérante, le délai dont elle disposait pour former un recours contre cette décision devant le Conseil d'État a pris cours le lendemain du jour où elle en a eu une connaissance effective; que cette connaissance effective ne requiert pas que l'intéressée ait pleinement connaissance du texte de la décision mais qu'elle ait une connaissance suffisante de son contenu et de sa portée;

2.2.2. Considérant qu'en l'espèce, il s'agit de la décision de céder un terrain à titre onéreux à un particulier; qu'un certain nombre d'éléments essentiels, outre le simple fait que la décision d'aliénation a été prise, sont à cet égard : l'identité de l'acquéreur, la forme de la transaction, le prix, les conditions particulières dans lesquelles la transaction se déroule; que, pour conclure que la requérante avait connaissance de la décision attaquée le 29 mars ou le 13 avril 1999, il n'est certes pas requis qu'elle ait eu une connaissance certaine de tous ces éléments, mais elle devait avoir une certitude pour certains d'entre eux et devait pouvoir en présumer d'autres avec un degré de certitude raisonnable; qu'il faut également tenir compte de la diligence dont elle a fait preuve pour en avoir une connaissance plus précise;

2.2.3. Considérant qu'en l'espèce, il peut être constaté que la partie défenderesse n'a jamais fourni d'informations claires à la requérante malgré ses demandes réitérées; qu'à la lettre du 29 mars 1999 dans laquelle la requérante demande de confirmer s'il est exact que le bien a entre-temps été vendu - et non : déclare savoir qu'il a été vendu -, elle a seulement répondu qu'elle en a conclu "qu'un contrat pouvait être conclu avec le candidat le plus intéressant"; que les questions ultérieures de la requérante sur la procédure et les conditions exactes n'ont pas non plus reçu de réponse et dans la lettre

du 21 mai 1999, envoyée d'ailleurs moins de soixante jours avant l'introduction de la demande, le nom de l'acheteur a même été remplacé par erreur par celui de la filiale de la requérante; qu'en outre, l'on ne pouvait guère attendre de la requérante, comme le fait la partie intervenante, qu'elle se fie aux informations fournies par sa concurrente; que, dans l'état actuel de la procédure, il ne peut dès lors pas être admis que la requérante ait eu une connaissance suffisante de la décision attaquée plus de soixante jours, avant l'introduction de sa demande; que l'exception ne peut être retenue;

2.3. Considérant que le rapport de l'auditorat et les débats à l'audience se sont limités à la recevabilité *ratione temporis*; qu'il y a lieu de rouvrir les débats,

D É C I D E :

Article 1er.

La demande en intervention introduite par la s.a. ROBELCO dans la demande de suspension est accueillie.

Article 2.

Les débats sont rouverts.

Article 3.

L'affaire est mise en continuation à l'audience publique du 23 novembre 1999 à 9 heures 30.

Ainsi prononcé à Bruxelles en audience publique, le vingt-huit octobre 1900 nonante-neuf, par la XIIe chambre, composée de :

MM.	J. DE BRABANDERE,	président de chambre,
	A. VANDENDRIESSCHE,	conseiller d'État,
	J. BAERT,	conseiller d'État,
Mme	S. DOMS,	greffier.

Le greffier,

Le président,

S. DOMS

J. DE BRABANDERE

TRADUCTION ÉTABLIE CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 63,
ALINÉA 1ER, DES LOIS SUR LE CONSEIL D'ÉTAT
COORDONNÉES LE 12 JANVIER 1973.