

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 194.062 du 10 juin 2009

G/A.134.290/VI-16.460

En cause : **la société anonyme AXIS ENGINEERING,**

ayant élu domicile chez
Me Jean ANDRIGO de ALMEIDA, avocat,
avenue Emile Duray, n° 64/9,
1000 Bruxelles,

contre :

la Régie des bâtiments,

ayant élu domicile chez
Me Bernard RENSON, avocat,
avenue de la Chasse, n° 132,
1040 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, VI^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 19 mars 2003 par la société anonyme AXIS ENGINEERING qui demande l'annulation de la "décision prise par la REGIE DES BATIMENTS, par son Directeur Général des bâtiments en date du 18 novembre 2002 d'attribuer le marché d'assistance et d'avis concernant les travaux à réaliser à la Tour des Finances de la cité administrative de l'Etat à Bruxelles à la NV COPPEE - COURTOY";

Vu l'arrêt n° 183.512 du 28 mai 2008 rouvrant les débats;

Vu le rapport complémentaire de M. DELVAX, Auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 13 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport complémentaire aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 24 avril 2009, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 20 mai 2009;

Entendu, en son rapport, M. NIHOUL, Conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Cindy NEIRYNCK, loco Me Jean ANDRIGO de ALMEIDA, avocat, comparaisant pour la partie requérante et Me Coralie de LHONEUX, loco Me Bernard RENSON, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} WILLEMART, Auditeur adjoint au Conseil d'Etat;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la requête sont les suivants :

1. Dans le courant de l'année 2001, la Régie des bâtiments procède à la vente de la Tour des Finances et à sa location pour une période de 25 ans à la NV FINANCIETOREN.

A cette vente sont liés le désamiantage de l'immeuble et la réalisation de travaux de mise en état dont le coût sera converti en augmentation de loyer.

Dans ce cadre, la Régie des bâtiments lance, dans le courant de l'année 2002, une procédure d'appel d'offres restreint pour un marché de services consistant, dans le cadre des travaux à réaliser dans la Tour des Finances, à l'assister pour l'établissement d'un programme des travaux de désamiantage et de remise en bon état d'occupation de l'immeuble conduisant à un loyer conforme aux prix pratiqués sur le marché immobilier bruxellois, à l'assister dans la fixation des différents composants du coût des travaux, à suivre les études d'exécution du programme des travaux et veiller au respect des budgets et calendriers fixés, à l'assister dans la fixation définitive du coût des travaux et du montant du nouveau loyer, à l'assister dans l'analyse des contrats d'entretien "omnium" proposés par le propriétaire de l'immeuble et notamment dans la répartition entre la partie "entretien" et la partie "garantie totale" ainsi que dans la fixation des coûts correspondants, et à fournir les avis techniques, économiques et financiers nécessaires à la mission.

2. L'avis de marché est publié au Bulletin des adjudications le 30 août 2002 et au Journal officiel des Communautés européennes le 31 août 2002.

3. Ce marché est régi par le cahier spécial des charges n° 02/22/23-2063/CC01.

Le point 3.9., intitulé "Choix du prestataire de services : critères d'attribution", est rédigé comme suit :

" Le pouvoir adjudicateur choisit l'offre régulière la plus intéressante.

Le pouvoir adjudicateur détermine l'offre la plus intéressante, en tenant compte des critères ci-dessous :

1. la méthodologie pour l'exécution du marché. Le soumissionnaire doit indiquer pour chacune des parties du marché (voir 6.1 Contenu du marché et 6.3 Emploi des langues) :

- a) l'approche matérielle du marché (moyens mis en oeuvre sur le plan du personnel, de l'information, de facilités logistiques de l'emploi des langues, e.a. ...),
- b) le schéma de travail détaillé avec les différents intervalles et compte tenu des délais indiqués à l'article 69,
- c) les techniques qui seront utilisées et les points auxquels une attention spéciale sera apportée
- d) la manière d'organiser la concertation avec le pouvoir adjudicateur et les négociations avec le propriétaire de l'immeuble et ses contractants;
- e) la façon d'effectuer le reporting écrit et oral à l'administration et l'établissement des rapports finaux.
- f) autres considérations, moyens et suggestions afin de réaliser effectivement la mission dans les délais prévus.

Nombre de points : 50

2. le prix tel qu'il est énoncé dans l'inventaire annexé à l'offre. [...]

Nombre de points : 50 [...]."

Le point 6, intitulé "Description du marché", est libellé comme suit :

" 6.1. Contenu du marché :

Le marché concerne les travaux de désamiantage et de mise en état de l'immeuble dit «Tour des Finances» sis Boulevard du Jardin Botanique, 50 à 1000 Bruxelles.

Les modalités d'exécution et de paiement de ces travaux font l'objet des articles 4 et 9 du contrat bail conclu entre la Régie des Bâtiments et le propriétaire de l'immeuble, la N.V. Financietoren, Van Eycklei 1, bte 6 à 2018 Antwerpen, articles repris en annexe 1 au présent cahier spécial des charges.

Le marché comprend six aspects qui se complètent mutuellement.

6.1.1. Définition du programme de désamiantage et de remise en bon état d'occupation

Le bail de location définit les travaux de désamiantage en son article 9.1.2.

Il précise à l'article 9.1.3. que la remise en bon état d'occupation :

a) comprend toutes les adaptations nécessaires aux installations afin de rendre la tour (superstructure et infrastructure) totalement indépendante des autres bâtiments composant la Cité Administrative de l'Etat;

b) entraîne également des interventions sur les équipements et parachèvements suivants :

- Généralités

- réalisation d'une installation sonore permettant de faire des annonces et de lancer des messages d'alerte;
- installation de transport de documents;
- portes coupe-feu;
- éclairage de secours et pictogrammes;
- canalisations d'alimentation en eau de ville (filtres).

- En superstructure

- plafond;
- éclairage (en réutilisant éventuellement les appareils intégrés existants);
- closions amovibles;
- faux-planchers et leur revêtement;
- canalisations d'évacuation horizontales des urinoirs dans les locaux sanitaires;
- finition de la tour des ascenseurs.

- En infrastructure

- 12 ascenseurs hydrauliques
- plafonds et éclairage (en réutilisant éventuellement les appareils intégrés existants);
- faux-planchers;
- avaloirs dans les faux-planchers et sous les dévidoirs;
- cloisons actuellement couvertes d'un revêtement en tissu;
- plafond dans le couloir central de l'étage 0, avec éclairage et système de conditionnement d'air intégré;
- revêtement de sol détérioré au niveau 0.

- Salle polyvalente

- l'installation de traduction simultanée.

En tout état de cause, les nouveaux parachèvements et équipements techniques devront permettre une meilleure occupation de l'immeuble et être économiques à l'usage, leur niveau de qualité et de performances sera soumis à l'accord du preneur.

Le bail stipule également (voir article 4.2.) que le nouveau loyer, majoration suite aux travaux de désamiantage et de remise en état comprise, ne peut dépasser un montant conforme au marché.

Le prestataire de services, en tenant compte de ce qui précède et de ses propres investigations (voir 6.1.5. ci-dessous) et estimations (voir 6.1.6. ci-dessous) propose au pouvoir adjudicateur un programme détaillé de travaux permettant de respecter les contraintes imposées au loyer.

Il présente plusieurs alternatives et suggestions de travaux, accompagnées chaque fois de l'estimation du coût correspondant et de son incidence en majoration de loyer

et établit des comparatifs circonstanciés afin d'aider le pouvoir adjudicateur à choisir en connaissance de cause.
Une fois ce choix effectué, le prestataire de services le coule dans un document à remettre au bailleur.

Le bailleur soumettra également des propositions de programme des travaux pouvant aller au-delà de l'exécution de simples travaux de rénovation et comprendre notamment des travaux de démolition-reconstruction totale ou partielle; le prestataire de services analyse ces propositions, en vérifie les estimations et les intègre dans ses comparatifs.

Le prestataire de services assiste le pouvoir adjudicateur lors des réunions et/ou discussions qui auront lieu avec le bailleur pour la définition du programme des travaux.

6.1.2. Fixation des composants du coût des travaux

Le bail prévoit (art. 4.2. et 9.3.4.) que les budgets pris en compte pour le calcul de la majoration de loyer comprennent, outre le coût des travaux proprement dits (marchés de travaux passés par le bailleur avec les entrepreneurs chargés de les exécuter), divers postes tels que :

- coût des études;
- coût des essais et contrôles;
- coût de la direction et coordination des travaux;
- coût de la coordination de sécurité et de santé;
- frais financiers (intérêts intercalaires);
- ...

Le bailleur s'est engagé à proposer, pour ces divers composants, des prix de revient qui correspondent aux prix moyens du marché.

Le prestataire de service :

- établit la liste des coûts admissibles selon lui pour un marché du type de celui conclu ici et une estimation de chacun de ceux-ci (prix moyen communément admis sur le marché et fourchette réaliste avec mention des prix et/ou taux les plus bas et les plus hauts) fondée sur des données quantitatives récentes pour des chantiers similaires;
- confronte les propositions émanant du bailleur avec sa propre liste et établit un rapport critique à leur propos assorti d'arguments probants permettant au pouvoir adjudicateur de prendre une décision en toute connaissance de cause;
- assiste le pouvoir adjudicateur dans ses discussions avec le bailleur en vue d'arriver à un accord sur la fixation d'une composition conforme aux exigences contractuelles.

6.1.3. Suivi des études d'exécution et fixation des coûts.

Le prestataire de services veille au respect tant du programme des travaux que des budgets qui y sont associés.

Il vérifie que notamment que le contenu des cahiers spéciaux des charges est conforme au programme fixé et que les estimations détaillées sont correctes et permettent de maintenir le loyer dans les limites définies. En cas de dérapage, il fait toutes suggestions chiffrées pour ramener le coût des travaux dans les limites

admises et assiste le pouvoir adjudicateur dans ses négociations à ce propos avec le bailleur.

Il en est de même avec les offres de prix des entrepreneurs.

Le prestataire de services établit tous rapports circonstanciés permettant d'aider le pouvoir adjudicateur lors des discussions qui seront menées avec le bailleur dans le cadre des dispositions reprises à l'article 9.3.6. du bail. Il assiste le pouvoir adjudicateur lors des réunions qui se tiendront avec le bailleur.

6.1.4. Contrats d'entretien

Le prestataire de service :

a) analyse les projets de contrats d'entretien «omnium» proposés par le propriétaire tant en ce qui concerne leur contenu global que la conformité de la répartition des tâches entre «l'entretien» proprement dit (à charge de l'occupant) et la «garantie totale» (à charge du propriétaire);

b) vérifie la conformité de la répartition des coûts entre «entretien» et «garantie totale», fait toutes suggestions à ce propos;

c) assiste le pouvoir adjudicateur dans ses discussions avec le bailleur.

6.1.5. Avis technique

Le prestataire de service :

a) prend connaissance de l'inventaire d'asbeste établi par le bureau ASCO pour la Régie des Bâtiments ainsi que celui dressé pour le compte du bailleur et les confronte à la réalité in situ; il émet tous commentaires et suggestions à leur propos ainsi que sur le(s) programme(s) de gestion proposé(s) ; il assiste la Régie des Bâtiments dans la fixation des travaux de désamiantage (notamment quant à la définition de la notion «asbest-free»); il fournit tous les estimatifs budgétaires nécessaires, afin de permettre la fixation du programme des travaux en parfaite connaissance de cause (voir 6.1.1. ci-dessus).

b) donne au pouvoir adjudicateur un avis technique circonstancié (état général, espérance de vie, ...) sur les composants de l'immeuble (gros-oeuvre, façade, parachèvements, équipements) nécessaire à permettre la fixation du programme de travaux en parfaite connaissance de cause (voir 6.1.1. ci-dessus).

c) remet au pouvoir adjudicateur un avis technique sur les cahiers spéciaux des charges proposés par le bailleur pour l'exécution des travaux de désamiantage et de remise en état (clauses techniques, métrés détaillés, métrés récapitulatifs), ainsi que toutes suggestions pour optimiser ceux-ci.(voir 6.1.3 ci-dessus)

d) remet au pouvoir adjudicateur un avis technique sur les offres des entrepreneurs proposées par le bailleur pour l'exécution des travaux de désamiantage et de remise en état. (voir 6.1.3. ci-dessus)

e) remet au pouvoir adjudicateur un avis technique sur le contenu des contrats d'entretien et notamment sur la répartition «entretien» «garantie totale».(voir 6.1.4 ci-dessus)

6.1.6. Avis économique et financier

a) au stade de la définition du programme

Le prestataire de services :

- établit les estimations du coût du désamiantage pour chaque hypothèse développé dans le cadre de l'avis technique (voir 6.1.1. et 6.1.3.1. ci-dessus) et fait toutes suggestions permettant d'optimiser ceux-ci.
- établit les estimations du coût des travaux de remise en état pour chaque hypothèse développée (voir 6.1.1. ci-dessus).
- fournit toutes données nécessaires à la fixation des composants du coût des travaux (voir 6.1.2. ci-dessus).

b) au stade de l'établissement des cahiers spéciaux des charges

Le prestataire de services contrôle les estimations détaillées établies par le bailleur et fait toutes suggestions à leur propos.(voir 6.1.3. ci-dessus)
Il fournit aussi toutes les estimations détaillées permettant de faire si nécessaire des contrepropositions permettant de respecter des coûts admissibles.

c) au stade de la fixation définitive des coûts

Le prestataire de services vérifie la conformité des prix proposés avec les prix moyens normaux du marché et établit un dossier circonstancié étayant son point de vue quant au coût des travaux et à sa conversion en augmentation de loyer.(voir 6.1.3. ci-dessus)

Il fournit tous les éléments permettant, si nécessaire, de faire des contreproposition permettant de ramener ces coûts à des montants admissibles en terme de loyer.

d) lors de l'analyse des contrats d'entretien

Le prestataire de services vérifie la conformité des prix proposés avec ceux du marché et fait toutes suggestions à leur propos.(voir 6.1.4. ci-dessus)
Il fournit tous les éléments permettant si nécessaires de faire des contre-propositions au bailleur.

6.2. Steering Committee :

Le pouvoir adjudicateur et le prestataire de services se concerteront régulièrement pendant la durée du marché.

A cette fin, il est créé un «Steering Committee» composé de :

- représentants du Cabinet du Ministre qui a la Régie des Bâtiments dans ses attributions;
- représentants de la Régie des Bâtiments;
- trois collaborateurs «senior» du prestataire de services.

Le secrétariat du Steering Committee sera assuré par la Régie des Bâtiments.

Lors des réunions du Steering Committee, l'état d'avancement de la mission est exposé et l'orientation que l'on souhaite lui donner est définie.

Le Steering Committee se réunit à l'adresse du siège de la Régie des Bâtiments.

Selon les matières traitées, d'autres personnes ou services pourront être invités aux réunions du Steering Committee.

6.3. Emploi des langues :

Pendant l'exécution du marché, le prestataire de services est tenu d'employer exclusivement le néerlandais pour ses contacts et relations (orales et écrites) avec le bailleur.

Dans ses relations avec le pouvoir adjudicateur (orales et écrites), il choisit librement une des deux langues nationales.

6.4. Obligation de discrétion :

Il est défendu au prestataire de service, ainsi qu'à ses collaborateurs et préposés de révéler à quelque tierce partie que ce soit, toute information sur les services concernés par le présent marché.

Le prestataire de service imposera cette obligation également à des tiers contractants et sous-traitants éventuels, ainsi qu'à leurs collaborateurs et préposés.

6.5. Locaux mis à disposition du prestataire de service par le pouvoir adjudicateur :

Le pouvoir adjudicateur met un local à disposition des collaborateurs du prestataire de services; local auquel ils auront accès à tout moment, pendant les heures de bureau (entre 9.00 et 17.00 heures sans interruption) dans le cadre du présent marché."

4. Le 4 novembre 2002, lors de l'ouverture des offres, il est constaté que quatre soumissionnaires, dont la requérante et la société anonyme COPPEE-COURTOY, ont remis une offre.

5. Le 18 novembre 2002, la partie adverse adopte une décision déclarant l'offre de la requérante irrégulière et attribuant le marché à la société anonyme COPPEE -COURTOY.

Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est rédigée comme suit :

" Vu la Loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, fournitures et de services, notamment les articles 1 § 1, 6, 7 § 2, 13 et 16;

Vu l'A.R. du 8 janvier 1996 relatif aux marchés publics de travaux, de fournitures et de services et aux concessions de travaux publics, notamment les articles 68 - 74 (sélection qualitative), l'article 110 (régularité des offres et des prix) et les articles 114 - 115 (choix du prestataire de services);

Vu l'avis de marché visant à la réception de demandes des participations, publié dans le Bulletin des adjudications du 30.08.2002 et dans le Journal officiel des Communautés européennes le 31.08.2002;

Vu la décision de sélection qualitative prise en date du 18.10.2002, sur la base de laquelle les prestataires de services suivants ont été, à la date du 23.10.2002, invités à remettre une offre conformément aux dispositions du Cahier Spécial des Charges 02/22/23-2063/CCO1 :

1. S.A. AXIS-Engineering
2. N.V. COPPEE-COURTOY
3. N.V. Grontmij ATENCO
4. N.V. BOPRO
5. TRACTEBEL Developement Engineering S.A.
6. Ass. mom. DB Associates NV + Art & Build S.A.

Vu l'avis rectificatif du 30.10.2002, portant notamment sur la correction de l'erreur matérielle qui s'était glissée dans la formule utilisée pour le calcul des points relatifs au montant de l'offre dans le cadre du critère d'attribution n° 2 «prix», qui a été adressé le même jour par télécopie à tous les candidats;

Considérant que les sociétés suivantes ont déposé une offre (cf P.V. d'ouverture du 04.11.2002)

- N.V. Grontmij ATENCO;
- S.A. AXIS Engineering
- N.V.BOPRO
- N.V. COPPEE-COURTOY

Considérant qu'il s'est avéré qu'une enveloppe sur laquelle ne figurait pas la mention «OFFRE» tel qu'imposé au cahier des charges et qui a dès lors été traitée comme courrier normal et ouvert comme tel, était en fait un envoi de la N.V. DB Associates relatif au présent appel d'offre. Que dans la mesure où ce pli ne mentionne pas de prix et ne contient aucune des pièces requises, il ne peut être considéré comme une offre et qu'il n'en a pas été tenu compte dans la suite de l'examen du dossier.

Considérant que, après vérification des opérations arithmétiques, le classement du montant des offres est le suivant :

Prestataires de services	Montants hors TVA	Montants TVAC
S.A. AXIS-ENGINEERING	105.862,50 €	128.093,63 €
N.V. COPPEE-COURTOY	247.550,00 €	299.535,50 €
N.V. ATENCO	403.341,75 €	488.043,52 €
N.V. BOPRO	450.344,00 €	544.916,26 €

Considérant que les deux critères d'attribution repris dans le cahier spécial des charges sont les suivants :

- critère 1: méthodologie (50 points);
- critère 2: prix (50 points);

Considérant que les offres ont été analysées quant à leur contenu pour chacune des parties du marché et que les résultats de cet examen sont repris succinctement ci-dessous :

Critère 1 : méthodologie

Le pouvoir adjudicateur a procédé à une analyse détaillée des offres dont les éléments principaux sont synthétisés ci-dessous par sous-critère.

1.1. APPROCHE MATERIELLE DU MARCHE

a) moyens en personnel

Les quatre soumissionnaires renseignent l'équipe avec laquelle ils comptent réaliser la mission; il ressort des données fournies que :

- Axis travaille avec des spécialistes provenant de diverses sociétés, coordonnés par Axis et Homega;
- Bopro et Atenco utilisent leur propre personnel, le second pouvant disposer de l'appui du groupe «Grontmij»;
- Coppée-Courtoy recourt à son propre (nombreux) personnel technique et fait de plus appel aux importants groupes MDA et Ernst & Young pour l'aspect économique et financier.

b) moyens logistiques

- Axis déclare disposer des moyens nécessaires;
- les trois autres soumissionnaires détaillent les équipements dont ils disposent, notamment en matière informatique, qui sont tous largement suffisants pour réaliser la mission.

c) emploi des langues

- Atenco, Bopro et Coppée-Courtoy déclarent recourir essentiellement à du personnel néerlandophone pour la présente mission;
- Axis a plus globalement recours à du personnel francophone et s'engage à ce que en réunion toujours «au moins un collaborateur maîtrise parfaitement les deux langues nationales». En réunion avec le propriétaire Axis déclare qu'elle préfère le néerlandais «comme langue véhiculaire, à moins - s'il échec - de termes techniques spécifiques lorsque la compétence technique prédomine. Les avis sont alors traduits». Une telle procédure est difficilement compatible avec un déroulement efficace des réunions.

1.2. SCHEMA DU TRAVAIL

a) Axis

Déclare avoir déjà eu des réunions internes de «brainstorming» sur la Tour et propose le schéma suivant (N = jour de la désignation) pour la définition du programme des travaux :

- N + 1 réunion de coordination
- N + 2 : visite sur place + rassemblement d'information.
- N + 6 : première version du rapport.
- N + 7 réunion plénière avec la Régie.
- N + 8 : rapport en «version 2».
- ensuite mise au point du rapport jusqu'à N + 16.
- finalisation du rapport avant le 31.12.2002.

A cet égard le pouvoir adjudicateur, compte tenu de la complexité des installations techniques et des problèmes à rencontrer, estime le délai programmé pour l'établissement du rapport (5 jours entre N + 6 et N + 1) insuffisant pour permettre

une analyse complète du bâtiment et une proposition sérieuse de programme accompagnées d'un estimatif réaliste du coût des travaux.

Par ailleurs le tableau détaillé des prix joint en annexe 11.3.2. à l'offre ne compte que 5 jours de 8 heures par discipline pour cette mission (alors que les prestations correspondantes comprennent aussi, contractuellement, les réunions de coordination avec le pouvoir adjudicateur et l'établissement des PV correspondants, (seules les réunions auxquelles participe le propriétaire étant comptabilisées à part aux termes des dispositions du point 3, page 8 du cahier spécial des charges) ce qui est insuffisant pour réaliser un travail correct, et est de plus incompatible avec le calendrier développé qui bien que sous-estimé compte déjà plus de jours d'étude que comptabilisé pour l'établissement des prix.

Ces éléments doivent donc être considérés comme ne concordant pas avec la réalité et entraînent dès lors l'irrégularité de l'offre au sens de l'article 110 § 2 de l'Arrêté royal du 08.01.1996.

Il en est de même pour la mission de vérification des cahiers des charges pour laquelle seuls deux jours de 8 heures sont prévue par discipline selon l'annexe 11.3.2.

Nonobstant le caractère irrégulier de l'offre, le pouvoir adjudicateur a malgré tout procédé, à titre surabondant, à l'examen de l'offre pour les autres sous-critères.

b) Atenco

Signale que vu le court délai disponible, l'équipe pourra être intégralement libérée immédiatement pour la mission d'établissement du programme de travaux dont il énumère les phases successives sans les détailler.

Il signale que le calendrier définitif sera fixé en fonction des dispositions contractuelles et du délai effectivement disponible compte tenu de la date de notification.

L'offre ne contient dès lors ni de véritable schéma de travail détaillé, ni d'engagement formel quant aux délais.

c) Bopro

Déclare se conformer aux dispositions contractuelles, mais précise que pour la mission d'établissement du programme, la notification doit intervenir à une date permettant le respect des délais repris dans ces dispositions. Il joint un détail complet et conforme des prestations, ainsi qu'un schéma de travail sous forme de planning.

Ce planning reprend un délai de 2 mois pour la phase 1 «définition du programme des travaux de désamiantage et de remise en état d'occupation».

Dans la mesure où l'ouverture des offres a eu lieu le 04 novembre 2002 et où le cahier des charges mentionne explicitement que le programme précité doit être remis pour le 15/12/2002 (et en tout état de cause avant la fin de l'année), ce délai de 2 mois est incompatible avec les délais imposés par le Cahier spécial des Charges; l'offre contient dès lors des éléments ne concordant pas avec la réalité et est dès lors irrégulière au sens de l'article 110 § 2 de l'Arrêté Royal du 08.01.1996.

Nonobstant le caractère irrégulier de l'offre, le pouvoir adjudicateur a malgré tout procédé, à titre surabondant, à l'examen de l'offre pour les autres sous-critères.

d) Coppée-Courtoy

Détaille clairement les prestations liées aux différentes missions; ses commentaires démontrant qu'il a bien saisi la portée du marché et les documents et études attendus.

1.3. TECHNIQUES UTILISEES ET POINTS AUXQUELS UNE ATTENTION PARTICULIERE SERA APPORTEE

a) Axis

fait une référence très générale au respect des techniques «morales et intellectuelles» et insiste sur le fait qu'elle aborde ses propositions de manière globale.

b) Atenco

attire l'attention sur 4 points : la gestion de l'agenda, le planning, le contrôle technique interne et le contrôle des coûts; il développe ceux-ci de façon correcte.

c) Bopro

décrit pour chaque mission la méthodologie utilisée et montre quels moyens il peut apporter pour y donner suite.

d) Coppée-Courtoy

attire l'attention sur les points importants qu'il a clairement définis (délais, travaux nécessaires, coût suite à des réemplois, définition du coût des travaux) et développe adéquatement les techniques utilisées pour chacun d'eux.

1.4. MANIERE D'ORGANISER LA CONCERTATION

Tous les soumissionnaires font une description de l'organisation envisagée, celle-ci :

- s'articule plutôt sur les réunions et un commentaire relatif à l'asbeste pour Axis;
- repose sur des croquis et/ou programmes chez Atenco et Bopro;
- reprend une description détaillée selon le type de mission pour Coppée-Courtoy.

1.5. REPORTING

Tous les soumissionnaires décrivent avec plus (Coppée-Courtoy) ou moins (Atenco) de précisions les différents modes de reporting (oral et écrit).

1.6. AUTRES CONSIDERATIONS

a) Axis

développe essentiellement l'aspect «enlèvement d'asbeste».

b) Atenco

suggère l'utilisation d'un «projet website».

c) Bopro

insiste sur l'établissement d'un planning détaillé, sur l'analyse détaillée de la présence d'asbeste (compte tenu de l'incidence de celle-ci sur les travaux) ainsi que sur le planning d'évacuation de l'immeuble.

d) Coppée-Courtoy

attire spécialement l'attention sur la gestion du planning et la gestion des coûts; il ressort des commentaires associés à ses observations qu'il a clairement compris le but de la mission.

1.7. CONCLUSIONS RELATIVES AU CRITERE 1: METHODOLOGIE

Il ressort de l'analyse détaillée des offres résumée ci-dessus sous 1.1. à 1.6. que l'offre de Coppée-Courtoy doit, de par la qualité et l'envergure des sociétés proposées, ainsi que de par la conformité des services clairement décrits et développés sous tous leurs aspects d'où il ressort que ce soumissionnaire a clairement compris la nature du marché et ses enjeux, être classée première pour la méthodologie. Par analogie avec le critère 2 où l'offre la mieux classée reçoit aussi le maximum des points, il lui est attribué une cote de 50/50 pour ce critère 1.

Comme mentionnée sous 1.2. ci-dessus, le pouvoir adjudicateur estime l'offre de la S.A. Axis irrégulière; elle a cependant procédé à son analyse détaillée au même titre que les autres offres. Cette analyse a démontré que d'une manière générale cette offre est la plus faible des quatre. En effet, outre le fait que l'importance et la complexité des prestations a apparemment été sous-estimée, les réserves relatives à l'emploi de la langue néerlandaise lors des réunions avec le propriétaire et l'absence d'explicitation des techniques utilisées conduit à lui attribuer une cote de 19/50.

L'analyse détaillée de l'offre de la N.V. BOPRO, nonobstant son caractère irrégulier, conduit, compte tenu des problèmes fondamentaux de délais évoqués ci-dessus, à une cote de 32/50.

Etant donné l'absence de véritable schéma de travail détaillé, l'analyse de l'offre ATENCO conduit à une cote de 29/50.

2) Critère 2 : prix

L'application de la formule reprise au cahier spécial des charges conduit au classement suivant (les offres Axis et Bopro ayant été déclarées irrégulières) :

$$\text{Coppée-Courtoy : } \frac{299.535,50 \times 50}{299.535,50} = 50 \text{ points}$$

$$\text{Atenco : } \frac{299.535,50 \times 50}{488.043,52} = 30,68 \text{ points}$$

Par analogie avec le critère 1, le pouvoir adjudicateur a également procédé au calcul des points qui auraient été attribués à chaque soumissionnaire si les offres Axis et Bopro n'avaient pas été déclarées irrégulières. Dans ce cas, le classement aurait été : Axis : 50 points; Coppée-Courtoy: 21,38 points; Atenco : 13,12 points et Bopro : 11,75 points.

Considérant que les offres de la S.A. Axis et de la N.V. Bopro ont été déclarées irrégulières en application de l'article 110 § 2 de l'Arrêté royal du 08.01.1996 en

tant que contenant des éléments ne concordant pas avec la réalité et doivent dès lors être considérées comme nulles et non avenues.

Considérant que l'application des critères d'attribution conduit au classement suivant :

- Coppée-Courtoy : $50 + 50 = 100$ points
- Atenco : $29 + 30,68 = 59,68$ points

Considérant que le pouvoir adjudicateur a, à titre surabondant, procédé à l'examen des offres Axis et Bopro, qu'il résulte de cette analyse que le classement aurait alors été : Coppée-Courtoy: 71,38 points; Axis 69 points; Bopro : 43,75 points; Atenco : 42,12 points et que, par conséquent, même si les offres de la S.A. Axis et de la N.V. Bopro n'avaient pas été déclarées irrégulières (quod non), aucune des deux n'aurait de toute façon été la plus intéressante.

Attendu que la N.V. Coppée-Courtoy satisfait aux exigences posées en matière de sécurité sociale.

Vu l'avis de l'Inspection des Finances du 18-11-2002

J'ai décidé d'attribuer le marché à la N.V. COPPEE-COURTOY, avenue Louise 251 à 1050 Bruxelles pour un montant de 247.550,00 € la TVA et 299.535,50 € TVA comprise."

6. Le 6 décembre 2002, la partie adverse adresse à la requérante un courrier l'informant que son offre n'a pas été retenue. Ce courrier ne fait pas mention de la possibilité d'introduire un recours devant le Conseil d'Etat.

7. Le 16 janvier 2003, la requérante adresse à la partie adverse un courrier sollicitant la communication des motifs ayant justifié que son offre ne soit pas retenue.

8. Par un courrier du 23 janvier 2003, la partie adverse communique l'acte attaqué à la requérante;

Considérant que la partie adverse excipe de l'irrecevabilité des deuxième et troisième moyens; qu'elle fait valoir que le deuxième moyen est irrecevable puisqu'il apparaît de la décision d'attribution que, quand bien même l'offre de la requérante eût été jugée régulière, elle n'aurait de toute façon pas été considérée comme l'offre la plus intéressante; qu'elle soutient que le troisième moyen est également irrecevable à défaut d'intérêt puisqu'il apparaît de la décision d'attribution que la décision de ne pas retenir l'offre de la requérante repose sur le caractère irrégulier de celle-ci de sorte que quand bien même l'offre de la requérante eût été jugée la plus intéressante, elle n'aurait de toute façon pas été retenue par application de l'article 110, § 2, de l'arrêté royal du 8 janvier 1996 relatif aux marchés publics de travaux, de fournitures et de services et aux concessions de travaux publics;

Considérant que, dans le cadre d'une adjudication ou d'un appel d'offres, un soumissionnaire dont l'offre a été jugée irrégulière a intérêt, quant aux moyens, à contester l'appréciation qui a abouti à déclarer son offre irrégulière mais aussi celle qui a conclu à la régularité des offres de ses concurrents; que telle est la portée des deuxième et troisième moyens invoqués en l'espèce; que dès lors, la requérante a intérêt, dans cette mesure, à son recours; que pour le surplus, la recevabilité du recours est liée au fond;

Considérant que la requérante prend un moyen, le deuxième de la requête, de "la violation de l'article 110, § 2, de l'arrêté royal du 8 janvier 1996 et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ainsi que des articles 10 et 11 de la Constitution et du principe d'égalité"; qu'elle fait valoir que la partie adverse estime que son programme repose sur un délai trop court de 5 jours, que toutefois, son schéma de travail prévoit non pas l'exécution du travail en 5 jours, mais ce qui suit :

- " - d'une part, une phase préliminaire conduisant à une première version du rapport, seule phase retenue à ce stade par la partie adverse, s'étend sur une période de 6 jours (N + 1 à N + 6);
- d'autre part, d'autres phases succèdent à la remise de cette première version du rapport puisque, des termes mêmes de la décision d'attribution, il apparaît qu'un rapport version 2 est prévu, qu'une mise au point du rapport est ensuite proposée et que la finalisation du rapport est fixée dans une ultime phase devant se terminer avant le 31 décembre 2002 (le cahier des charges mentionne explicitement que le programme précité doit être remis pour le 15 décembre 2002 et, en tout état de cause, avant la fin de l'année) - délais cités par la partie adverse dans sa décision d'attribution, page 4, pour écarter une autre offre, celle de la société NV BOPRO";

qu'en ne retenant que la seule phase préliminaire et en se trompant sur le nombre de jours qu'elle compte, la partie adverse n'a pas examiné sérieusement le planning proposé par la requérante et n'a pas motivé adéquatement sa décision; qu'elle ajoute que, pour décider que sa proposition ne correspond pas à la réalité, il faut la comparer avec les délais imposés par le cahier spécial des charges, que ce dernier mentionne explicitement que le programme doit être remis pour le 15 décembre 2002 et, en tout état de cause, avant la fin de l'année, que la décision d'attribution a été prise le 18 novembre 2002, que sa substance n'a été communiquée à la requérante que le 6 décembre 2002, qu'il y a lieu d'admettre que la décision d'attribution a également été notifiée à l'attributaire à cette date, que le planning de la requérante s'accorde parfaitement avec ces 3 dates (notification du marché le 6 décembre, premier terme le 15 décembre et second terme le 31 décembre 2002) et donc avec la réalité, que la partie adverse a donc violé les articles 110, § 2, de l'arrêté royal du 8 janvier 1996 précité et 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée; que la requérante énonce également que la

partie adverse se contente d'écrire, pour ce qui concerne le schéma de travail proposé par l'attributaire, que celui-ci "détaille clairement les prestations liées aux différentes missions; que ses commentaires démontrent qu'il a bien saisi la portée du marché et les documents et études attendus", qu'il résulte de ce constat sibyllin que la partie adverse ne pouvait pas considérer que les éléments de l'offre de l'attributaire correspondaient plus à la réalité que ceux de l'offre de la requérante et que ce constat trahit une différence de traitement dans l'examen des offres quant à la concordance de leurs éléments avec la réalité;

Considérant que dans son mémoire en réponse, la partie adverse soutient qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que l'offre de la requérante ne concordait pas avec la réalité, et ce parce que les délais proposés étaient, au vu de la complexité du problème posé, "insuffisants pour permettre une analyse complète du bâtiment et une proposition sérieuse de programme accompagnées d'un estimatif réaliste du coût des travaux", que cette conclusion s'imposait au regard de l'article 69 du cahier des charges, lequel "imposait [...] un programme de travaux de nature à respecter une date-butoir [fixée au] 31 décembre 2002 avec, dans ce délai, les délais suivants :

- 8 jours à dater de la notification de l'approbation de l'offre pour remettre une analyse technique des inventaires d'asbeste, l'établissement de l'avis technique sur les composants de l'immeuble et l'établissement de la liste des composants du coût des travaux,
- dans les 8 jours suivants, remise au pouvoir adjudicateur de suggestions en matière de programme des travaux de désamiantage et de remise en état d'occupation, assorties d'une estimation des coûts correspondants",

qu'alors que le cahier des charges prévoyait un délai de 16 jours, l'offre de la requérante prévoyait un rapport dans les 6 jours de sa désignation; que la partie adverse relève que les précisions de la requérante relatives à l'établissement d'un "rapport 2" et à des mises au point avant la finalisation du rapport entrent en contradiction avec le tableau de prix joint à son offre, qui ne compte que 5 journées de 8 heures par discipline, que le calcul des prix opéré par la requérante démontre que la quantité de travail proposée est insuffisante pour satisfaire aux prescriptions du cahier des charges; que la partie adverse ajoute qu'une comparaison des offres de la requérante et des autres soumissionnaires renforce encore le caractère manifestement insuffisant de ses propositions, qu'il suffit de comparer les prix proposés pour la définition du programme, y compris les avis techniques et économique-financiers, pour laquelle l'offre de la requérante s'élève à 15.000 €, hors TVA, alors que celle de l'adjudicataire s'élève à 37.210 €, hors TVA, que l'écart est ainsi de plus du double, que ces écarts se manifestent encore lorsqu'il s'agit du poste analyse et intégration des programmes déposés par le propriétaire (21.600 € pour la requérante et 29.490 € pour

l'adjudicataire) et pour le poste participation aux réunions avec le propriétaire (8.437,50 € pour la requérante et 18.250 € pour l'adjudicataire), qu'au vu de ce qui précède, et tenant compte de l'analyse égale faite des différentes soumissions, la partie adverse a pu raisonnablement estimer, sans commettre d'erreur manifeste, que l'offre de la requérante ne concordait pas avec la réalité, c'est-à-dire ne rencontrait manifestement pas la complexité du problème posé, et paraissait, en conséquence, insuffisante pour y répondre; que la partie adverse fait également valoir que les griefs de la requérante ne peuvent davantage être suivis lorsqu'elle aborde une prétendue violation de la loi du 29 juillet 1991, que la décision litigieuse de rejet apparaît suffisamment motivée sur le plan du droit, puisqu'elle mentionne les dispositions légales et contractuelles sur la base desquelles elle a été prise, qu'en outre, la motivation permet incontestablement à la requérante de connaître de façon précise et rapide la raison pour laquelle sa demande a été rejetée, et que les critiques de la requérante quant à une prétendue discrimination de traitement s'avèrent, elles aussi, non fondées;

Considérant que dans son mémoire en réplique, la société requérante soutient qu'il est surprenant que la partie adverse, si elle était à ce point certaine de la régularité de sa décision au regard de l'article 110, § 2, de l'arrêté royal du 8 janvier 1996, ait décidé d'examiner, "à titre surabondant", les offres déclarées irrégulières, que le recours à une telle méthode traduit l'absence de fondement de la décision de déclarer l'offre de la requérante irrégulière, que cette réalité est encore renforcée par la démarche de la partie adverse qui tente, dans son mémoire en réponse, de justifier les erreurs commises dans le corps de la décision querellée en lui trouvant un fondement dans une disposition du cahier spécial des charges litigieux, qu'en effet, le non-respect de l'article 69 du cahier spécial des charges n'est pas repris dans le corps de l'acte querellé afin de justifier l'écartement de l'offre de la requérante, qu'une justification dont le fondement de droit est apporté a posteriori dans le cadre du mémoire en réponse ne peut être acceptée, de sorte qu'en l'absence de considérations de droit relatives à l'éviction de la requérante, l'acte attaqué ne satisfait pas aux dispositions de la loi du 29 juillet 1991; qu'au surplus, la société requérante constate que la confrontation du contenu de son offre avec la disposition invoquée par la partie adverse ne permet, en aucun cas, d'écarter son offre, que les délais d'exécution proposés correspondent parfaitement avec le planning repris dans l'article 69, que, sur ce point, la partie adverse ne fait que réitérer, dans son mémoire en réponse, les erreurs commises dans la décision d'attribution, qu'en particulier, on n'aperçoit pas quelle justification sérieuse est avancée pour ne pas prendre en considération la durée relative à l'établissement du "rapport 2" repris dans la partie de l'offre de la requérante consacrée aux délais d'exécution du marché; que par ailleurs, la requérante fait valoir que la comparaison

de son offre avec celle des autres soumissionnaires repose uniquement sur les prix proposés par les soumissionnaires, qu'une telle comparaison n'est pas pertinente, qu'en effet, l'attribution du marché a été réalisée sur la base d'une série de critères dont le prix n'est qu'un seul d'entre eux, qu'il est, dès lors, absurde de ne prendre que le prix comme critère pour évaluer le caractère suffisant ou non des propositions faites par les différents soumissionnaires, que, partant du même raisonnement, l'adjudicataire aurait alors effectué des propositions manifestement insuffisantes au regard du montant de son offre fixé à 299.535,00 €, en comparaison de l'offre de la société ATENCO, pourtant non retenue, d'un montant de 488.043,52 €, qu'un tel raisonnement ne renforce, dès lors, en rien le prétendu motif retenu par la décision querellée pour qualifier l'offre de la requérante d'irrégulière; que la requérante conclut qu'il résulte de l'ensemble de ces éléments qu'en ne retenant que la phase préliminaire - soit la première version du rapport - et en se trompant en outre sur le nombre de jours indiqués dans l'offre, la partie adverse n'a pas sérieusement examiné les délais d'exécution qu'elle proposait, qu'elle a, ce faisant, commis une erreur manifeste d'appréciation et violé l'article 110, § 2, de l'arrêté royal du 8 janvier 1996, qu'en outre, la décision querellée en contenant des motifs de fait inexacts et en ne comportant pas de considérations de droit soutenant la décision d'écarter son offre, ne répond pas au prescrit des dispositions de la loi du 29 juillet 1991; qu'en ce qui concerne l'inégalité de traitement existant entre l'examen réservé à son offre et celui dont a fait l'objet l'offre de l'adjudicataire, elle souligne que, dans le cadre de l'attribution d'un marché public par appel d'offres, le pouvoir adjudicateur est tenu, en vertu des articles 10 et 11 de la Constitution et du principe d'égalité entre les soumissionnaires, d'examiner chacune des offres selon des critères d'appréciation identiques, que cet examen identique de la régularité des offres doit également ressortir de la motivation formelle de la décision d'attribution, qu'en l'espèce, en ce qui concerne le schéma de travail, la partie adverse se contente d'indiquer que l'adjudicataire "détaille clairement les prestations liées aux différentes missions; [...] ses commentaires démontrent qu'il a bien saisi la portée du marché et les documents et études attendus", qu'une telle motivation s'apparente à une clause de style et est lacunaire au regard des motivations reprises dans le corps de l'acte querellé pour les autres soumissionnaires, qu'elle ne permet pas à la requérante de savoir pour quels motifs l'offre de l'adjudicataire a été déclarée régulière au sens de l'article 110, § 2, de l'arrêté royal du 8 janvier 1996, qu'elle n'est donc pas en mesure de savoir si les éléments de cette offre relatifs au schéma de travail et, en particulier, aux délais d'exécution, correspondent à la réalité;

Considérant que dans le dernier mémoire, la partie adverse estime que le noeud du problème réside bien dans le fait que là où l'article 69 du cahier spécial des

charges prévoit un délai de 8 jours calendrier à dater de la notification de l'approbation de son offre pour déposer un rapport contenant l'analyse technique des inventaires d'asbeste, l'établissement d'un avis technique sur les composants de l'immeuble et l'établissement de la liste des composants du coût des travaux, l'offre de la requérante a prévu un délai de seulement 5 jours calendrier (5 jours entre N+1 et N+6), délai jugé insuffisant, que ce délai est confirmé dans le tableau des prix joint en annexe à l'offre de la requérante, lequel ne compte que 5 jours de 8 heures pour cette discipline; qu'elle ajoute qu'en ce qui concerne la motivation de l'acte attaqué à propos du schéma de travail proposé par l'attributaire, il ne faut pas s'en tenir à la phrase contenue en page 5 de la décision attaquée mais qu'il faut, également et nécessairement, tenir compte de la motivation plus générale reprise en page 6, laquelle vise les deux offres, que cette motivation permet incontestablement de comprendre les raisons pour lesquelles l'offre de la requérante n'a pas été retenue et celles pour lesquelles le choix s'est porté sur la firme COPPEE-COURTOY;

Considérant que la décision attaquée, en tant qu'elle déclare irrégulière l'offre de la requérante, est fondée sur le fait que certains éléments du schéma de travail proposé par la requérante ne concordent pas avec la réalité au sens de l'article 110, § 2, de l'arrêté royal du 8 janvier 1996, ces éléments étant des délais considérés par la partie adverse comme insuffisants pour l'établissement du rapport relatif à la définition du programme des travaux (5 jours entre N+6 et N+1) et pour la mission de vérification des cahiers des charges (2 jours de 8 heures);

Considérant, quant à la motivation formelle de l'irrégularité de l'offre de la requérante, que si l'acte attaqué ne vise pas expressément l'article 69 du cahier spécial des charges, en indiquant que l'offre de la requérante n'est pas conforme à la réalité en ce qui concerne certains délais contenus dans le schéma de travail envisagé, il y fait nécessairement référence dès lors que cet article 69, dont la requérante avait connaissance, traite explicitement de ce sujet; qu'il n'était donc pas requis, pour rencontrer l'exigence de motivation formelle, de faire expressément mention de cette disposition du cahier spécial des charges dans l'acte attaqué;

Considérant, quant à l'irrégularité de l'offre de la requérante, que le point 5.8 du cahier spécial des charges, intitulé "Article 69 - Délai d'exécution", est rédigé comme suit :

" a) Définition du programme des travaux de désamiantage et de remise en bon état d'occupation

Ce programme doit être remis au plus tard par le pouvoir adjudicateur au propriétaire de l'immeuble le 31/12/2002.

Le prestataire de services doit exécuter sa mission de façon telle que cette date soit respectée, à cet égard :

- il dispose d'un délai de 8 jours de calendrier à dater de la notification de l'approbation de son offre pour :
 - l'analyse technique des inventaires d'asbeste;
 - l'établissement de l'avis technique sur les composants de l'immeuble;
 - l'établissement de la liste des composants du coût des travaux;
- dans les 8 jours de calendrier suivants il remet au pouvoir adjudicateur ses suggestions en matière de programme des travaux de désamiantage et de remise en état d'occupation, assorties d'une estimation des coûts correspondants.

En ce qui concerne les programmes des travaux proposés par le propriétaire, le prestataire de services dispose d'un délai de 10 jours de calendrier pour les analyser, les vérifier et les intégrer dans ses comparatifs.

Pour le 30 novembre 2002, le prestataire de services remet au pouvoir adjudicateur un projet de document reprenant les propositions en matière de programme des travaux. Le document définitif doit être finalisé pour le 15/12/2002.

b) Autres missions

Le suivi des études d'exécution, la fixation des coûts et l'analyse des contrats d'entretien se feront selon un calendrier à établir de commun accord dans le respect des dates et des délais repris au contrat de bail conclu entre la Régie des Bâtiments et la N.V. Financietoren.";

Considérant qu'il ressort de l'examen du schéma de travail tel qu'il figure dans l'offre de la requérante (annexe 11.3.1., pages 3 et 4) que cette dernière entendait, d'une part, remettre un rapport R 1, portant sur l'analyse technique des inventaires d'asbeste, sur l'établissement de l'avis technique sur les composants de l'immeuble et sur l'établissement de la liste des composants du coût des travaux (soit les points visés dans la première échéance de 8 jours prévue à l'article 69 du cahier des charges), dans sa version définitive, le 8^{ème} jour suivant sa désignation, et, d'autre part, déposer un rapport R 2, portant sur des "suggestions" (soit les points visés dans la seconde échéance de 8 jours prévue à l'article 69), pour le 16^{ème} jour suivant sa désignation; qu'il s'ensuit que le schéma de travail proposé par la requérante est parfaitement conforme à celui prescrit par le cahier spécial des charges; que ce schéma de travail est, en outre, différent de la présentation qu'en donne la partie adverse, laquelle indique que le délai de 5 jours qu'elle retient inclut non seulement une analyse complète du bâtiment mais aussi l'établissement d'une "proposition sérieuse de programme accompagnée d'un estimatif réaliste du coût des travaux"; que si la requérante entend, effectivement, réaliser ces prestations, celles-ci font l'objet du deuxième rapport (R 2),

soit dans le second délai de 8 jours après le dépôt du rapport R 1 dans sa version définitive;

Considérant de même qu'il ressort du tableau joint en annexe 11.3.2. de l'offre de la requérante qu'elle entendait consacrer 25 jours de 8 heures toutes disciplines confondues, soit 200 heures au total, - et non 5 jours de 8 heures de travail par discipline comme indiqué dans l'acte attaqué - à la définition du programme et 15 jours de 8 heures de travail toutes disciplines confondues, soit 120 heures au total - et non 2 jours de 8 heures de travail comme indiqué dans l'acte attaqué - à la vérification des cahiers de charges; que la partie adverse n'a pas fourni d'explications convaincantes quant aux raisons pour lesquelles elle n'a pas tenu compte du nombre de jours figurant dans la colonne "total jour consultant" dudit tableau;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de comparer le montant de l'offre de la requérante au point de vue des délais avec celui de l'adjudicataire afin de déterminer si l'offre de la requérante correspond à la réalité, dès lors qu'une telle comparaison, qui est avancée pour la première fois dans le mémoire en réponse, ne constitue pas un des motifs formels de l'acte attaqué et ne peut par conséquent être examinée par le Conseil d'Etat dans le cadre de l'examen de la motivation formelle de celui-ci;

Considérant, par ailleurs, qu'en ce qui concerne le schéma de travail proposé par l'attributaire, l'acte attaqué est motivé comme suit :

" Détaille clairement les prestations liées aux différentes missions; ses commentaires démontrant qu'il a bien saisi la portée du marché et les documents et études attendus.";

qu'une telle motivation, qui ne permet pas de comprendre en quoi cette offre "détaille clairement les prestations liées aux différentes missions", n'est pas adéquate au sens de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991;

Considérant que dans cette mesure, le deuxième moyen est fondé;

Considérant que la société requérante prend un moyen, le troisième de la requête, de "la violation des articles 114 et 115 de l'arrêté royal du 8 janvier 1996, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 10 et 11 de la Constitution et du principe d'égalité entre les soumissionnaires, des articles 41, § 1^{er}, des lois sur l'emploi des langues en matière administrative, coordonnées le 18 juillet 1966, et 3 de l'arrêté royal du 26 septembre 1996"; qu'elle indique que, comme son offre ne pouvait être considérée comme

irrégulière, elle devait être comparée avec les autres offres remises, que c'est d'ailleurs ce qu'a fait "à titre surabondant" la partie adverse pour conclure qu'en tout état de cause l'offre de l'adjudicataire était la plus intéressante, que, si le critère prix est correctement appliqué, il en va différemment du critère méthodologie, la partie adverse n'ayant pas comparé effectivement les offres, n'ayant pas traité de manière égale les soumissionnaires, n'ayant pas choisi l'offre la plus intéressante et n'ayant pas motivé adéquatement sa décision; que la requérante soutient que la partie adverse "ne fait pas de différence, ou du moins n'en exprime pas, pouvant mener à une différence de 31 points (50 points pour la NV COPPEE-COURTOY - 19 points pour la [requérante] pour le critère méthodologie) dans sa décision d'attribution du 18 novembre 2002" en ce qui concerne les sous-critères moyens en personnel, moyens logistiques, techniques utilisées et points auxquels une attention particulière sera apportée, manière d'organiser la concertation, reporting et autres considérations; qu'en ce qui concerne le sous-critère "schéma de travail", la requérante fait valoir que l'acte attaqué, après avoir jugé incorrectement les phases du planning de son offre, ne révèle pas un examen sérieux du planning présenté par l'adjudicataire de sorte que la différence de 31 points ne peut se justifier par l'application de ce sous-critère "schéma de travail"; que la requérante en déduit que cette différence de 31 points ne peut plus s'expliquer que par le sous-critère "emploi des langues"; qu'elle soutient tout d'abord qu'en ce qui concerne les autres offres, la décision d'attribution indique que les entreprises concernées "déclarent recourir essentiellement à du personnel néerlandophone pour la présente mission", qu'il faut en déduire que, comme la requérante, l'adjudicataire aura aussi recours à du personnel francophone sans qu'il soit prévu la présence de collaborateurs ayant une bonne connaissance du néerlandais ou d'un collaborateur qui maîtrise parfaitement les deux langues nationales; qu'elle relève ensuite que la décision d'attribution ne reprend qu'une partie de l'offre de la requérante sur ce point, qu'en conséquence, la comparaison des offres ne s'est pas faite à cet égard de manière minutieuse et dans le respect de l'égalité entre les soumissionnaires, qu'il faut reprendre les mentions du cahier spécial des charges sur ce point pour apprécier l'offre de la requérante; qu'elle fait également valoir qu'à défaut de disposition particulière dans la loi du 1^{er} avril 1971 portant création de la partie adverse, les lois coordonnées sur l'emploi des langues en matière administrative précitées s'appliquent, que l'article 41, § 1^{er}, de ces lois indique que "les services centraux utilisent dans leurs rapports avec les particuliers, celle des trois langues dont ces particuliers ont fait usage", que, sauf preuve contraire, la partie adverse constitue un service central au sens des lois coordonnées, que partant, elle ne peut imposer à la partie requérante l'emploi d'une langue déterminée, qu'elle ne peut pas invoquer la présence d'un tiers au marché à passer (le bailleur) pour déroger à cette règle, qu'il lui appartient de régler les problèmes d'emploi des langues entre elle-même

et ledit bailleur sans pouvoir s'en prévaloir pour imposer à l'adjudicataire l'emploi d'une langue particulière, qu'en plus, la réglementation sur les marchés publics comporte différentes dispositions relatives à l'emploi des langues et que, a priori, aucune ne permet d'imposer l'emploi d'une langue déterminée, que le cahier général des charges ne comporte pas de clause à ce sujet, que l'ajout doit s'interpréter comme une dérogation, ce qui nécessite de respecter les obligations prévues à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 26 septembre 1996 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics, que les règles linguistiques imposées dans le cahier spécial des charges pour les relations avec le bailleur ne sont pas, sauf preuve contraire, indispensables pour les exigences particulières du marché et que cet ajout n'est pas signalé en tête du cahier spécial des charges, que, partant, il ne peut servir de fondement pour apprécier la valeur de l'offre de la requérante et justifier la différence de 31 points entre les résultats obtenus par la requérante et par l'adjudicataire en ce qui concerne le critère de la méthodologie;

Considérant que dans son mémoire en réponse, la partie adverse soutient qu'aux termes de la jurisprudence du Conseil d'Etat, la décision d'attribution doit "dire en quoi l'offre retenue est plus intéressante que les autres par rapport aux critères retenus" et contenir "tant les motifs qui ont conduit l'autorité compétente à juger l'offre retenue comme étant la plus intéressante que ceux qui l'ont conduite à écarter les diverses autres offres", que la motivation reprise dans l'acte attaqué apparaît irréprochable puisqu'elle permet au soumissionnaire évincé de comprendre les raisons de son éviction et les raisons du choix finalement opéré par le pouvoir adjudicateur, qu'en ce qui concerne l'offre de la requérante, à supposer celle-ci régulière, c'est l'ensemble de son offre qui a été jugée "la plus faible des quatre" au regard du critère de la méthodologie, que, même si la requérante estimait la motivation utilisée comme "sommaire", elle suffit, que la requérante ne critique d'ailleurs pas l'appréciation globale ainsi faite de son offre par le pouvoir adjudicateur, qu'il doit dès lors être tenu pour acquis que la requérante commet une erreur lorsqu'elle affirme que la différence de notation avec l'adjudicataire "ne peut s'expliquer que par le sous-critère emploi des langues"; que la partie adverse fait ensuite valoir que le sous-critère de l'emploi des langues n'est pas à analyser au regard des lois coordonnées sur l'emploi des langues ou au regard de l'arrêté royal du 26 septembre 1996 précité, mais bien exclusivement au regard du cahier spécial des charges (point 6.3.), que les termes de la décision d'attribution sur ce point sont ceux utilisés par la requérante dans son offre, que ces termes sont quelque peu contradictoires ou, pour reprendre l'expression utilisée par le pouvoir adjudicateur, peu "efficace[s]" pour le déroulement des réunions, qu'il ressort de l'offre de la requérante que les contacts et relations verbales avec le propriétaire

contiennent donc des réserves quant à l'utilisation de la langue néerlandaise, que de telles réserves sont peu compatibles avec les exigences du cahier spécial des charges et permettent de comprendre, entre autres éléments, pourquoi l'offre de la requérante a été jugée moins intéressante, qu'en comparaison, l'offre de l'adjudicataire précise que le personnel qui serait affecté à la mission est néerlandophone en manière telle que la communication en néerlandais avec le propriétaire ou son représentant est "garantie" ("gewaarborgd wordt"), qu'aucune réserve n'est exprimée, qu'au contraire, l'adjudicataire garantit du personnel exclusivement néerlandophone, qu'il n'y a donc pas "équivalence" des offres, indépendamment des autres sous-critères, entre celle déposée par la requérante et celle déposée par l'adjudicataire; que la partie adverse affirme à propos de l'obligation d'employer une langue déterminée que le pouvoir adjudicateur est uniquement lié par les critères d'attribution qui, conformément à l'article 115 de l'arrêté royal du 8 janvier 1996 et à l'article 3.9. du cahier spécial des charges, doivent être mentionnés dans le cahier spécial des charges ou, le cas échéant, dans l'avis de marché, qu'aucune disposition du cahier général des charges n'interdit de prévoir, dans le cahier spécial des charges, une exigence linguistique particulière eu égard à l'objet ou la nature du marché, que le pouvoir adjudicateur est donc libre de déterminer les critères d'appréciation, tenant compte de la nature du marché et de son objet particulier, que s'agissant en l'espèce d'un marché de services, impliquant des contacts réguliers avec un bailleur d'expression néerlandophone, il était normal et de bonne administration de prévoir, parmi les critères, une exigence linguistique dans le chef du personnel de la société qui serait retenue, que l'argumentation de la partie requérante manque dès lors de fondement; que dans le dernier mémoire, la partie adverse estime que l'acte attaqué contient, en ce qui concerne le critère de la méthodologie, un commentaire détaillé pour chaque offre, permettant de comprendre les notes attribuées et que les notes assorties de tels commentaires constituent une motivation qui répond aux exigences de la loi du 29 juillet 1991;

Considérant que le troisième moyen met en cause l'évaluation du premier critère d'attribution relatif à la méthodologie (valeur : 50 points) opérée par la partie adverse dans l'acte attaqué; que celui-ci contient la motivation suivante en conclusion de l'examen de ce critère :

" Il ressort de l'analyse détaillée des offres résumée ci-dessus sous 1.1. à 1.6. que l'offre de Coppée-Courtoy doit, de par la qualité et l'envergure des sociétés proposées, ainsi que de par la conformité des services clairement décrits et développés sous tous leurs aspects d'où il ressort que ce soumissionnaire a clairement compris la nature du marché et ses enjeux, être classée première pour la méthodologie. Par analogie avec le critère 2 où l'offre la mieux classée reçoit aussi le maximum des points, il lui est attribué une cote de 50/50 pour ce critère 1.

Comme mentionnée sous 1.2. ci-dessus, le pouvoir adjudicateur estime l'offre de la S.A. Axis irrégulière; elle a cependant procédé à son analyse détaillée au même titre que les autres offres. Cette analyse a démontré que d'une manière générale cette offre est la plus faible des quatre. En effet, outre le fait que l'importance et la complexité des prestations a apparemment été sous-estimée, les réserves relatives à l'emploi de la langue néerlandaise lors des réunions avec le propriétaire et l'absence d'explicitation des techniques utilisées conduit à lui attribuer une cote de 19/50.

L'analyse détaillée de l'offre de la N.V. BOPRO, nonobstant son caractère irrégulier, conduit, compte tenu des problèmes fondamentaux de délais évoqués ci-dessus, à une cote de 32/50.

Etant donné l'absence de véritable schéma de travail détaillé, l'analyse de l'offre ATENCO conduit à une cote de 29/50.";

qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que la note de 19 sur 50 a été attribuée à la requérante car son offre est la plus faible en raison 1) de la sous-estimation apparente de l'importance et de la complexité des prestations, 2) de l'existence de réserves relatives à l'emploi de la langue néerlandaise lors des réunions avec le propriétaire et 3) de l'absence d'explicitation des techniques utilisées; que la requérante critique les deux premiers motifs;

Considérant, en ce qui concerne le premier motif, qu'il ressort de l'examen du deuxième moyen que le schéma de travail de la requérante ne pouvait pas être considéré comme ne correspondant pas à la réalité et que l'évaluation opérée par la partie adverse de l'importance et de la complexité des prestations relatives au marché litigieux procède, pour ce qui est de l'offre de la requérante, d'une appréciation erronée, en particulier, des délais d'exécution proposés; qu'il ressort en outre de l'acte attaqué que si la partie adverse a "procédé, à titre surabondant, à l'examen de l'offre pour les autres sous-critères", elle s'en est tenue, en ce qui concerne le schéma de travail, à l'irrégularité de l'offre de la requérante; qu'il s'ensuit que le premier motif contenu dans l'acte attaqué ne peut être retenu; que la différence de notation entre l'offre de la requérante (19/50) et celle d'ATENCO (29/50) montre à suffisance que n'eût été l'erreur commise par la partie adverse dans l'appréciation du premier critère, la partie requérante aurait vu son offre déclarée régulière et aurait obtenu une note supérieure susceptible de modifier le classement des offres compte tenu du faible écart de 2,38 points entre son offre et celle de l'attributaire du marché; que cette considération suffit à justifier le bien-fondé du moyen;

Considérant, quant à l'intérêt aux deux moyens examinés, que dès lors que la requérante a contesté à bon droit l'irrégularité de son offre et le classement des offres, elle a intérêt à ces deux moyens; que le recours est recevable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision prise le 18 novembre 2002 par la Régie des bâtiments déclarant irrégulière l'offre de la requérante et attribuant à la N.V. COPPEE-COURTOY le marché de services d'assistance et d'avis concernant les travaux à réaliser à la Tour des Finances de la cité administrative de l'Etat à Bruxelles.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le dix juin deux mille neuf par :

MM. ANDERSEN,
LEWALLE,
NIHOUL,
M^{me} LAUVAU,

Premier Président du Conseil d'Etat,
Conseiller d'Etat,
Conseiller d'Etat,
Greffier.

Le Greffier,

Le Premier Président,

K. LAUVAU.

R. ANDERSEN.