

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

n^o 263.076 du 25 avril 2025

A. 244.564/VI-23.321

En cause : **la société à responsabilité limitée**
 JARDIPARC,
 ayant élu domicile chez
 M^e David RENDERS, avocat,
 rue du Concours 1
 1170 Bruxelles,
 assistée et représentée par M^{es} Emmanuelle GONTHIER
 et Caroline DELFORGE, avocats,

contre :

l'Intercommunale de Soins Spécialisés de Liège,
 ayant élu domicile chez
 M^e Julie BOCKOURT, avocat,
 Place des Nations-Unies 7
 4020 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 4 avril 2025, la partie requérante demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de « la décision prise, le 26 février 2025, par le Conseil d'administration de la S.C. INTERCOMMUNALE DE SOINS SPECIALISÉS DE LIÈGE (en abrégé, "ISOSL") d'attribuer les lots 1 et 3 du marché public de services d'entretien des espaces verts et abords à, respectivement, la S.A. XLG FACILITY et la S.A. KRINKELS ».

II. Procédure

Par une ordonnance du 7 avril 2025, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 23 avril 2025.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés dans le respect du calendrier de la procédure.

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

M. David De Roy, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Caroline Delforge, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Gabrielle Mathues *loco* M^e Julie Bockourt, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendues en leurs observations.

M. Constantin Nikis, premier auditeur au Conseil d'État, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Exposé des faits

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

« 2. Le 29 janvier 2025, la SC ISOSL décide “d’approuver le cahier spécial des charges et de passer par procédure négociée directe avec publication préalable un marché de services relatif à l’entretien des espaces verts et abords pour une durée d’un an reconductible tacitement pour une durée d’un an”.

Le montant estimé du marché est de 220.000 € HTVA.

Le cahier spécial des charges précise que le marché est divisé en 7 lots :

Article 3 : OBJET DU MARCHÉ

L'entreprise à laquelle s'appliquent les clauses et conditions du présent cahier spécial des charges a pour objet :

L'entretien des espaces verts des sites d'ISOSL repris ci-après :

LOT1 – Zone géographique LIEGE - RIVE GAUCHE 1

- Secteur A – Hôpital psychiatrique, site Petit Bourgogne, rue Professeur Mahaim, 84 à 4000 Liège (**uniquement la partie « bois »**) ;
- Secteur A – site Accolade, rue des Bruyères 127-129 4000 Liège ;
- Secteur A – site Hillier, Boulevard Louis Hillier 10 4000 Liège.
- Secteur A - Résidence des Hauteurs, rue Martin Luther King 1A à 4000 Liège.

LOT2 – Zone géographique LIEGE – RIVE GAUCHE 2

- Secteur A – Hôpital psychiatrique, site Agora, Montagne Sainte-Walburge 1a à 4000 Liège ;
- Secteur B - Cliniques de Soins Spécialisés, site Pèrî, Montagne Sainte-Walburge 4b à 4000 Liège (**uniquement du 1/1/25 au 30/6/25**) ;
- Secteur C – Résidence du Thier, rue Charles Gothier 23 4000 Liège (**uniquement à partir du 1/7/25**)

LOT3 – Zone géographique LIEGE - RIVE DROITE

- Secteur B - Cliniques de Soins Spécialisés, site Valdor, rue Basse-Wez 145 à 4020 Liège (**y compris les zones de jardins intérieurs**) ;
- Secteur C – Résidence La Plaine, avenue de la Croix Rouge 15 4020 Liège (**y compris la zone de iardin intérieur au niveau du Cantou**).

LOT4 – Zone géographique SECTEUR C – 1

- Secteur C - Résidence « Le Doux Séjour », avenue de la Cité Wauters 71 à 4040 Herstal ;
- Secteur C - Résidence services de la Cité (Doux Séjour), rue Grimbérieu 1 à 17 à 4040 Herstal ;
- Secteur C – Résidence Louis Demeuse, rue Louis Demeuse 178 4040 Herstal ;

LOT5 – Zone géographique SECTEUR C – 2

- Secteur C - Résidence « Les Trois Rois », allée des Alouettes 100 à 4600 Visé ;
- Secteur C - Résidence « Les Saules », Grand Route 19 à 4690 Wonck.

LOT6 – Zone géographique SECTEUR C – 3

- Secteur C - Résidence « Les Orchidées », rue des Orchidées 178 à 4030 Grivegnée ;
- Secteur C - Résidence « Le Tilleul d'Edouard », rue de l'Espoir 68 à 4030 Grivegnée ;

LOT7 – Zone géographique SECTEUR C - 4

- Secteur C - Domaine « Les Blés Dorés », Rond du Roi Albert 16 à 4340 Villers l'Evêque ;
- Secteur C – Résidence Services du Domaine des Blés Dorés, Rond du Roi Albert 16 à 4340 Villers l'Evêque ;
- Secteur C - Résidence du Chemin de Loncin, rue de Loncin 91 à 4430 Loncin ;
- Secteur C - Résidence services du Chemin de Loncin, rue de la Baie 7 à 4430 Loncin

3. Selon le procès-verbal d'ouverture des offres, ont remis offre pour les lots 1 et 3 :

- La société JARDIPARC (requérante) : lots 1 et 3
- La société LAURENTY ESPACES VERTS : lot 1
- La société KRINKELS : lots 1 et 3
- La société XLG FACILITIES : lot 1

4. Le rapport de comparaison des offres conclut à la sélection des différents candidats et à la régularité des offres.

Faisant sien ce rapport et eu égard au critère d'attribution unique du prix, la partie adverse a, par décision du 27 février 2025, attribué :

- le lot 1 à la société XLG FACILITIES pour un montant de 11.385,00 € HTVA,
- le lot 3 à la société KRINKELS pour un montant de 38.715,76 € HTVA.

Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision a été notifiée aux soumissionnaires par courriers recommandés envoyés le 20 mars 2025 ».

IV. Moyen unique

IV.1. Thèses des parties

A. Requête

La requérante soulève un moyen unique, « pris de la violation des principes de concurrence, d'égalité de traitement, de non-discrimination et de transparence, consacrés notamment par l'article 4 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, de la violation de l'article 84 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics ainsi que des articles 33 et 35 de l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'article 4 de la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics [...], lu en combinaison avec l'article 29 de la même loi, de la violation du principe de minutie, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Elle résume ce moyen en affirmant que l'acte attaqué est irrégulier en ce qu'il ne respecte pas les dispositions et principes applicables en matière de vérification des prix.

B. Note d'observations

Après avoir résumé l'argumentation de la requérante et rappelé les principes qu'elle estime applicables en matière de vérification des prix par le pouvoir adjudicateur, la partie adverse fait valoir ce qui suit :

- « 9. C'est sur la base des prix du précédent marché que l'adjudicateur a estimé le montant du marché lancé en 2025, étant entendu que diverses mesures ont été prises pour réduire les coûts par rapport au marché précédent :
- paiement sur la base de quantités réellement exécutées (QP) et non plus au forfait ;
 - réduction des quantités (nombre de passages, et suppression ou simplification de certains postes ;
 - passage de 5 à 7 lots ;
 - suppressions de 2 bâtiments (Leonardo et Pèrî au 30/06/25) et ajout d'un bâtiment (Thier au 01/07/25).

10. Lors de l'analyse des offres, la partie adverse a en l'espèce, notamment pour les lots 1 et 3, établi des tableaux comparatifs des prix.

Si ceux-ci laissaient effectivement apparaître des écarts de prix importants au niveau des prix totaux, la partie adverse a procédé par comparaison avec les prix du marché précédent attribué le 29 novembre 2023 et exécuté dans le courant de l'année 2024.

Le dossier administratif montre ainsi que la partie adverse a mis en parallèle, notamment pour les lots 1 et 3, le prix offert par le moins-disant dans le cadre de la nouvelle procédure avec le prix du lot correspondant du marché 2024 :

- pour le lot 1 :
 - offre XLG 2025 : 11.385 € HTVA
 - offre XLG 2023-2024 : 11.270,00 € HTVA
- pour le lot 3 :
 - offre KRINKELS 2025 : 38.715,76 € HTVA
 - offre KRINKELS 2023-2024 : 21.890 € HTVA

la partie adverse étant ainsi assurée que les sociétés attributaires sont à même, pour les prix offerts, d'exécuter le marché ».

IV.2. Appréciation du Conseil d'État

Il apparaît, à la lecture des développements du moyen, que la requérante y reproche avant tout à la partie adverse de s'être abstenue de procéder à une vérification des prix conforme aux exigences fixées par l'article 84 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, ainsi que les articles 33 et 35 de l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques.

Il ressort de l'article 84 de la loi du 17 juin 2016 précitée et des articles 33 et 35 de l'arrêté royal du 18 avril 2017 précité qu'après rectification des offres conformément à l'article 34 de cet arrêté, le pouvoir adjudicateur est tenu de procéder, dans un premier temps, à une vérification des prix ou des coûts de l'offre conformément à l'article 35 et, en cas de suspicion de prix ou de coûts anormalement bas ou élevés, de procéder, dans un second temps, à un examen des prix et des coûts tel que visé à l'article 36 de ce même arrêté. La vérification visée aux articles 33 et 35 doit porter tant sur les montants globaux des offres que sur les prix et les coûts unitaires qu'elles contiennent.

Conformément à ces dispositions, le pouvoir adjudicateur a l'obligation de procéder d'office à la vérification des prix, pareille vérification devant lui permettre de s'assurer de ce que le prix proposé peut garantir une exécution du marché conforme aux exigences édictées par les documents dudit marché. Il ne peut en aucun cas s'abstenir de procéder à cette vérification. S'il peut être admis qu'un pouvoir adjudicateur n'est pas tenu d'indiquer dans la motivation de sa décision pourquoi un prix proposé ne présente aucun caractère anormal, il n'en reste pas moins qu'il doit ressortir de la décision ou, à tout le moins, du dossier administratif qu'il a bien procédé concrètement à la vérification des prix.

En l'espèce, ni la décision attaquée ni le rapport d'analyse (ou de comparaison) des offres présenté comme faisant partie intégrante de cette décision ne contiennent quelque mention qui rendrait compte de ce que la partie adverse aurait bien procédé concrètement à la vérification des prix à laquelle elle était tenue. Certes, le rapport de comparaison (ou d'analyse) des offres rédigé par les services de la partie adverse montre qu'a été établi un relevé des prix totaux proposés par lot et par soumissionnaire, que les erreurs mathématiques ont été corrigées et que, pour chaque lot, l'offre déposée au montant le plus bas a été identifiée. Ces informations ne rendent toutefois pas compte d'une vérification effective des prix, conforme aux exigences qui s'imposaient à la partie adverse.

Pour tenter de démontrer la réalité de la vérification des prix à laquelle elle prétend avoir procédé, la partie adverse soumet, en pièce 13 (confidentielle) du dossier administratif, des tableaux détaillant pour chaque lot et par soumissionnaire le prix total proposé. En marge de chacun des tableaux, figure une mention manuscrite attestant la comparaison avec le prix retenu du lot correspondant pour le précédent marché, exécuté en 2024. C'est cette comparaison qui, selon la note d'observations, aurait assuré la partie adverse de ce que « les sociétés attributaires sont à même, pour les prix offerts, d'exécuter le marché ».

Il s'impose toutefois de constater que ces documents qui constituent la pièce 13 (confidentielle) du dossier administratif ne sont ni signés, ni datés et ne portent pas la mention de l'identité de leur(s) auteur(s), de sorte que, *prima facie*, ils ne permettent en rien d'attester la réalité et l'effectivité de la vérification des prix à laquelle la partie adverse était tenue. À défaut d'autre pièce du dossier administratif qui permettrait d'établir qu'il a bien été procédé à la vérification des prix visée aux articles 33 et 35 de l'arrêté royal du 18 avril 2017, le moyen unique doit être déclaré sérieux.

V. Balance des intérêts

La partie adverse n'identifie pas – et le Conseil d'État n'aperçoit pas – les conséquences négatives d'une suspension de l'exécution de l'acte attaqué, qui l'emporteraient sur ses avantages.

VI. Confidentialité

La requérante dépose à titre confidentiel son offre, identifiée comme étant la « Pièce confidentielle n°1 » de son dossier.

La partie adverse dépose à titre confidentiel les pièces 13 et 14 du dossier administratif.

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

VII. Indemnité de procédure et autres dépens

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

La suspension de l'exécution de l'acte attaqué justifie, par ailleurs, que les autres dépens soient laissés à la partie adverse.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La suspension de « la décision prise, le 26 février 2025, par le Conseil d'administration de la S.C. INTERCOMMUNALE DE SOINS SPECIALISÉS DE LIÈGE (en abrégé, "ISOSL") d'attribuer les lots 1 et 3 du marché public de services d'entretien des espaces verts et abords à, respectivement, la S.A. XLG FACILITY et la S.A. KRINKELS » est ordonnée.

Article 2.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 3.

La pièce confidentielle n°1 du dossier de la requérante et les pièces 13 et 14 du dossier administratif sont, à ce stade de la procédure, tenues pour confidentielles.

Article 4.

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros, la contribution de 26 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros accordée à la requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 25 avril 2025, par la VI^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

David De Roy,
Adeline Schyns,

président de chambre,
greffière.

La greffière,

Le Président,

Adeline Schyns

David De Roy