CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA VI^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o 266.182 du 24 mars 2026

A. 247.468/VI-23.723

En cause : **la société anonyme COMABAT**,
ayant élu domicile chez
M^es Julien ART et
Antoine SCHOUBEN, avocats,
avenue de l'Observatoire 10
4000 Liège,

contre :

la société coopérative à responsabilité limitée Sambre et Biesme,
ayant élu domicile chez
M^es Matthieu LEYSEN et Gauthier ERVYN, avocats,
avenue Herrmann-Debroux 40
1160 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 20 février 2026, la partie requérante demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de : « la décision adoptée – [lire : en date du 22 janvier 2026] – par la partie adverse de considérer :

- "L'offre contient des irrégularités substantielles : Prix anormaux." ;
- "Pour ces trois motifs, l'offre de COMABAT est affectée d'irrégularité substantielle et doit être écartée" ».

II. Procédure

Par une ordonnance du 23 février 2026, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 6 mars 2026.

Une 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 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. Aurélien Vandeburie, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e^ Antoine Schouben, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^es^ Matthieu Leysen et Gauthier Ervyn, avocats, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Christian Amelynck, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits utiles à l'examen de la demande

1. Le 22 mai 2025, l'organe d'administration de la partie adverse décide de procéder à la passation d'un accord cadre de travaux, selon une procédure ouverte, ayant pour objet la « remise en état de logements occupés et inoccupés ».

Le cahier spécial des charges décrit l'objet de l'accord-cadre en ces termes :

1. Objet du marché

Voir case C en tête du cahier spécial des charges.

Les prescriptions techniques des TRAVAUX, objets du présent marché, figurent dans la deuxième partie de ce cahier des charges.

Le présent marché est un accord-cadre avec un seul participant dont les termes sont fixés. Il s'agit d'un marché dans lequel l'adjudicataire ne réalise pas l'ensemble des travaux en une fois, mais par prestations fractionnées sur la base de bons de commandes successifs au gré des besoins du pouvoir adjudicateur, pendant toute la durée du marché. Les quantités qui seront commandées ne sont pas connues avec précision lors de la passation du marché.
Si le pouvoir adjudicateur a mentionné au métré une quantité minimale, l'adjudicataire se voit garantir cette commande minimale sur la durée du marché. Si aucune quantité minimale n'est indiquée, l'adjudicataire n'a pas de droit acquis de livrer certaines quantités.

Le budget maximum pour ce marché ne pourra pas dépasser 1.070.000 € HTVA / an soit 4.280.000 € HTVA 1 an + 3 reconductions. L'accord cadre prendra fin dès que le montant maximum, 1.070.000 € HTVA / an soit 4.280.000 € HTVA 1 an + 3 reconductions, sera atteint.

Les éventuelles reconductions prévues dans le respect de l'article 57, alinéa 2, de la loi du 17 juin 2016 sont visées en case D.

L'ensemble des dispositions du présent cahier des charges, en ce compris les modalités d'exécution ainsi que les conditions et prix de l'offre de l'adjudicataire s'appliquent à la reconduction qui n'est donc pas soumise à négociations entre parties. Son exécution est subordonnée à la commande du Pouvoir adjudicateur. Le fait d'avoir prévu une reconduction n'implique pas l'obligation de la commander et ce, sans qu'une indemnisation quelconque ne soit due à l'adjudicataire.

2. Plusieurs offres sont déposées, dont celle de la requérante.

3. Le 11 août 2025, la partie adverse écrit à la partie requérante pour lui demander des informations complémentaires pour permettre la vérification des prix « conformément à l'article 84 de la loi du 17.06.2016 et 35 de l'A.R. du 18.04.2017 ». La demande porte sur les postes suivants :

- poste 237 - 81.12.2a01 : Peintures intérieures en phase aqueuse sur murs ;
- poste 238 - 81.12.2a02 : Peintures intérieures en phase aqueuse sur plafonds ;
- poste 239 - 81.22.1a01 : Peintures intérieures en phase aqueuse sur surfaces en bois (menuiseries intérieures, murs, plafonds) : bloc porte.

4. Le 19 août 2025, la requérante fournit à la partie adverse plusieurs documents, à savoir la décomposition de ses prix, l'offre de prix complète remise par son sous-traitant, et la décomposition des prix de son sous-traitant concernant les postes litigieux.

5. Le 28 août 2025, la partie adverse décide d'attribuer ce marché à la S.A. SOTRELCO. Cette décision indique ce qui suit concernant la vérification des prix à propos de l'offre de la requérante :

- Concernant l'offre du soumissionnaire COMABAT (classé en deuxième position au vu des critères d'attribution), certains prix paraissent particulièrement bas et pourraient soulever des interrogations quant à la faisabilité de l'exécution. Dans la mesure où le soumissionnaire COMABAT n'occupe pas la première place du classement provisoire, aucune demande de justification n'a été formulée à ce stade conformément à l'article 36 de la loi.
Il est toutefois précisé que, si à l'issue de l'analyse finale l'offre du soumissionnaire COMABAT devait se retrouver en première position, une demande de justification lui serait adressée avant toute décision d'attribution, conformément aux dispositions

6. L'exécution de cette décision est suspendue par un arrêt du Conseil d'Etat n° 264.595 du 21 octobre 2025, à la suite d'un recours introduit par la requérante.

7. Le 4 novembre 2025, la partie adverse décide de retirer la décision d'attribution du 28 août 2025.

8. Le 7 novembre 2025, la partie adverse écrit à la requérante pour lui demander de fournir, en application de l'article 36 de l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques, des « justifications plus précises concernant la composition et la faisabilité de (ses) prix unitaires » pour les postes 237, 238 et 239, jugés anormalement bas.

9. Le même jour, la requérante fournit à la partie adverse les documents qu'elle avait communiqués le 19 août 2025, à savoir la décomposition de ses prix, l'offre de prix complète remise par son sous-traitant, et la décomposition des prix de son sous-traitant concernant les postes litigieux.

10. Le 22 janvier 2026, la partie adverse décide d'attribuer l'accord-cadre litigieux à la SA SOTRELCO.

Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, se lit comme suit s'agissant de la vérification des prix unitaires de l'offre de la requérante :

Analyse des prix de COMABAT

SAMBRE & BIESME a interrogé COMABAT, sur base de l'article 35 AR 18/04/17, en date du 11 août 2025, pour obtenir des informations sur les prix unitaires des postes 237, 238 et 239 du métré.

COMABAT a transmis, par email du 19 août 2025, 3 documents, à savoir :

- ✓ Une décomposition de prix des trois postes concernés, par son sous-traitant RINALDI SA. Cette décomposition détaille les coûts de main d'œuvre, le rendement, les coûts de fournitures, les frais de sécurité et les frais généraux et la marge bénéficiaire du sous-traitant. Pour les postes 237 et 238, le document distingue les coûts de ponçage/égrenage, l'application de la première couche de peinture et l'application de la seconde couche de peinture. Pour le poste 239, le document distingue l'application de la première couche de peinture et de la couche de finition ;
- ✓ Un document indiquant, pour chacun de ces postes, la marge de COMABAT pour installation de chantier, frais généraux et bénéfice ;
- ✓ Une copie d'une partie des postes du métré complété par le sous-traitant RINALDI.

Après analyse de ces documents, le pouvoir adjudicateur constate que les informations communiquées sont insuffisantes et ne permettent pas de conclure au caractère réaliste des prix unitaires remis, qui semblent donc anormalement bas. Les rendements annoncés apparaissent très hauts et le coût des matériaux apparait très bas. Le fait que COMABAT soutienne que les prix litigieux émanent d'*« un sous-traitant fiable et reconnu dans son domaine »* ne permet pas de lever ces doutes.

Le pouvoir adjudicateur a donc demandé à COMABAT, en date du 7 novembre 2025 à 9h39, une justification des prix unitaires des postes 237, 238 et 239, lesquels sont soupçonnés d'être anormalement bas, sur base de l'article 36 AR 18/04/17.

COMABAT a transmis sa justification, le même jour à 10h04, soit 25 minutes plus tard. La justification contient exactement les trois mêmes documents que ceux qui ont été transmis à SAMBRE & BIESME lors de la vérification des prix. Il s'agit des documents visés ci-avant.

Premièrement, dès lors que les trois documents envoyés par COMABAT dans le cadre de la vérification des prix, fondée sur l'article 35 AR 18/04/17, ont abouti à ce que SAMBRE & BIESME soupçonne d'anormalité les prix unitaires des postes 237 à 239, l'envoi par COMABAT des trois mêmes documents ne constitue pas une justification admissible de ces prix. L'absence d'information nouvelle sur ces prix ne permet pas de

lever les soupçons d'anormalité identifiés par SAMBRE & BIESME pour ces 3 prix unitaires.

Ce premier motif permet, à lui seul, de considérer que les 3 prix unitaires proposés par COMABAT pour les postes 237 à 239 du métré sont effectivement anormalement bas. S'agissant de postes non-négligeables du marché (vu leur valeur estimée très importante par rapport au montant global estimé du marché), son offre doit être écartée.

Deuxièmement, SAMBRE & BIESME confirme que les prix proposés pour les postes 237 et 238 sont manifestement anormalement bas.

Ainsi, COMABAT propose un prix de [redacted] EUR/m² HTVA. Ce prix est largement inférieur aux différentes publications consultées par SAMBRE & BIESME, à savoir :

- ABEX - BORDEREAU DES PRIX UNITAIRES POUR LA CONSTRUCTION PRIVÉE 2024 : minima de 17,12 EUR/m² TVA (21%) comprise (ou 14,15 EUR/m² HTVA) pour les murs et 17,40 EUR/m² TVA (21%) comprise (14,38 EUR/m² HTVA) pour les plafonds ;
- Prix indicatifs de l'aménagement intérieur sur LIVIOS (2022) qui fixe un prix de 16,30 EUR/m² HTVA pour une peinture acrylique, 2 couches, sur enduit ;
- Bordereau des prix unitaires de UPA-BUA (Union Royale Professionnelle d'Architectes) (2024) : 19 EUR/m² HTVA pour 1 couche de primer et 2 couches de finition sur les murs (soit environ 12,3 EUR/m² HTVA pour 2 couches) auquel il faut ajouter les frais de ponçage (soit environ 5 EUR/m² HTVA sur base du montant de 11,78 EUR HTVA consacré pour le ponçage et l'enduisage partiel).

Ce deuxième motif permet, à lui seul, de considérer que les deux prix unitaires proposés par COMABAT pour les postes 237 et 238 du métré sont effectivement anormalement bas.

S'agissant de postes non-négligeables du marché (vu leur valeur estimée très importante par rapport au montant global estimé du marché), son offre doit être écartée.

Troisièmement, les rendements qui sont avancés par COMABAT sont irréalistes au regard des informations obtenues par SAMBRE & BIESME, tant auprès de son responsable du service technique que d'un architecte indépendant.

Ainsi, suivant son responsable technique, le rendement moyen pour la peinture des murs et plafonds est de 80 à 100 m², alors que COMABAT annonce 135 m² par jour ce qui est 35% supérieur au maximum théorique, démontrant le caractère anormal des prix unitaires des postes 237 et 238.

Par ailleurs, suivant le rapport fourni par l'architecte indépendant et selon ses conclusions reprises dans ce dit rapport :
« Ces prix unitaires sont nettement inférieurs aux références du marché.
Le prix unitaire proposé est environ trois fois inférieur aux prix généralement constatés pour des travaux similaires de peinture intérieure.
Un tel écart suggère :
- *soit un sous-dimensionnement des moyens matériels et humains,*
- *soit une qualité de prestation qui ne pourra être conforme au CSC.*

Le soumissionnaire ne semble pas tenir compte de la multiplicité des sites qui engendrera des frais de chantier incompressibles. Le contrat-cadre concerne plusieurs bâtiments différents, ce qui impose à l'adjudicataire :
- *une installation de chantier pour chaque site,*
- *des déplacements répétés,*

- *des temps d'accès et d'intervention plus longs,*
- *une gestion logistique plus complexe.*

Ces postes génèrent des coûts réels (main d'œuvre, déplacements, matériel, signalisation…) qui ne peuvent raisonnablement être absorbés dans un prix unitaire aussi bas ».

Ce troisième motif permet, à lui seul, de considérer que les 2 prix unitaires proposés par COMABAT pour les postes 237 à 238 du métré sont effectivement anormalement bas. S'agissant de postes non-négligeables du marché, son offre doit être écartée.

Pour ces trois motifs, l'offre de COMABAT est affectée d'irrégularité substantielle et doit être écartée.

11. Par courriel du 6 février 2026 et courrier du 9 février 2026, la partie adverse informe la requérante que le marché a été attribué à un autre soumissionnaire et que son offre a été déclarée nulle sur la base de ces motifs.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèses des parties

A.Requête

La requérante prend un moyen unique de la violation « de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, notamment de ses articles 4 et 84 ; de l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques, notamment de son article 36 ; du principe d'égalité de traitement et de non-discrimination ; du devoir de minutie ; du principe *patere legem* ; de la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions (notamment en son article 4) et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs en particulier ses articles 2 et 3 ; du devoir de motivation formelle et matérielle des actes administratifs, et du principe général selon lequel tout acte doit reposer sur des motifs exacts, pertinents et admissibles, et conséquemment de la commission de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Elle résume son moyen comme ceci :

« Le moyen repose sur le constat de ce que les motifs ayant justifié la décision de la partie adverse de déclarer l'offre de la requérante irrégulière du fait d'une prétendue anormalité ne sont pas exacts, pertinents et admissibles de telle sorte qu'il doit être constaté la commission d'une erreur manifeste d'appréciation et/ou sont insuffisamment motivés que pour permettre d'en apprécier de la réelle pertinence [*sic*].

Premièrement, la partie adverse considère, en substance, qu'en ce que les justificatifs fournis dans le cadre de la demande fondée sur l'article 36 de l'arrêté royal passation sont identiques à ceux fournis dans le cadre de la demande

d'information fondée sur l'article 35 dudit arrêté, les prix justifiés sont automatiquement anormalement bas.

Le simple fait que la partie adverse n'ait pas tenu compte de la pertinence des justificatifs déjà particulièrement détaillés communiqués dans le cadre d'une demande d'information et ait décidé de solliciter des justificatifs de prix ne rend pas, de manière automatique, les documents transmis inadéquats ou insuffisants. Cet argument repose ainsi sur des motifs inexacts et non pertinents et ne peut, au demeurant, permettre de démontrer que les documents transmis ont été analysés avec minutie et de comprendre en quoi les prix remis doivent être considérés comme anormalement bas et insuffisamment justifiés.

Deuxièmement, la partie adverse considère que les prix remis pour les postes 237 et 238 sont anormalement bas dès lors que ceux-ci sont "largement inférieur[s] aux différentes publications consultées".

Il apparaît effectivement que les prix de la requérante diverge[nt] de manière significative des prix indiqués par la partie adverse. Il est néanmoins constaté que la moyenne des sept offres reçues dans le cadre du présent marché concernant les postes litigieux s'éloigne de manière presque aussi importante des montants renseignés.

En outre, dans le cadre d'un autre marché attribué à la requérante par décision du même jour que l'acte querellé, la partie adverse a accepté sans demande de justification un prix presque identique à celui litigieux et en tout cas bien inférieur aux prix des publications consultées.

Au demeurant, aux termes de cet argument la partie adverse se limite à établir un constat mais n'exprime pas en quoi cette divergence rend impossible l'exécution des postes litigieux tels que justifiés.

Troisièmement, la partie adverse considère que les rendements annoncés seraient irréalistes, en ce qu'ils divergent des rendements annoncés par le responsable technique de la partie adverse et du constat d'un architecte indépendant ayant fourni un rapport.

Il ne ressort pas des motifs de la décision les raisons pour lesquelles l'avis non documenté du "responsable technique" de la partie adverse dont on ne connaît ni l'expérience, ni les qualifications serait plus pertinent ou adéquat que celui du sous-traitant de la requérante, lequel est une entreprise spécialisée en peinture de bâtiments depuis plus de 60 ans.

Au demeurant, cet avis du "responsable technique" de la partie adverse apparaît inexact.

Par ailleurs, l'avis de "l'architecte indépendant" consulté par la partie adverse ne critique en réalité pas les rendements. Ce dernier part d'un constat erroné selon lequel "le prix unitaire proposé est environ trois fois inférieur aux prix généralement constatés" et "suggère" sur cette base que la requérante n'aurait pas tenu compte des frais incompressibles relatifs à la nature du marché.

D'une part, le constat de départ relatif aux prix est inexact.

D'autre part, la suggestion émise par l'architecte apparaît également inexacte dès lors que les prix similaires remis dans le cadre de l'autre marché ayant été attribué à la requérante concernent un marché de même nature entraînant également des frais incompressibles de déplacements répétés.

En conclusion, les motifs permettant de justifier du caractère anormalement bas des prix remis ne sont pas exacts, pertinents et admissibles de telle sorte qu'il doit être constaté la commission d'une erreur manifeste d'appréciation et/ou sont

insuffisamment motivés que pour permettre d'en apprécier de la réelle pertinence [*sic*] ».

B.Note d'observations

La partie adverse résume sa position comme ceci :

« I. Réfutation relative aux postes 237 et 238

A. Premier motif d'anormalité : réutilisation des mêmes documents

La partie adverse a d'abord sollicité des informations sur les prix (art. 35, AR passation), puis, face aux soupçons d'anormalité, a demandé des justifications de prix (art. 36, AR passation). Or, COMABAT a transmis exactement les mêmes trois documents en réponse aux deux demandes.

La partie adverse réfute les critiques de la requérante :
- Les motifs sont exacts : l'identité des documents transmis n'est pas contestée.
- Les motifs sont pertinents : il est logiquement impossible de lever des soupçons d'anormalité au moyen des documents qui les ont précisément suscités.
- Aucune erreur manifeste d'appréciation : l'acte attaqué est adéquatement motivé et tout pouvoir adjudicateur raisonnable aurait conclu de même.
- L'hypothèse de la requérante est inexacte : les documents transmis dans le cadre de l'art. 35 n'étaient pas "particulièrement développés". Ils ne portaient que sur la composition des prix, et non sur les éléments attendus dans le cadre de l'art. 36, § 2, al. 3.

S'agissant de la motivation formelle, l'acte attaqué expose clairement les griefs ayant justifié les soupçons d'anormalité (rendements très élevés, coût des matériaux très bas) et les raisons pour lesquelles les mêmes documents n'ont pas pu les lever. La partie adverse n'était pas tenue de choisir l'une des deux branches de l'alternative proposée par la requérante.

B. Deuxième motif d'anormalité : écart avec les références de prix

COMABAT a proposé un prix pour les postes 237 et 238 très largement inférieur aux trois références faisant autorité consultées.

La requérante soutient que les autres soumissionnaires s'écartaient eux aussi largement de ces références, et que cela démontrait leur caractère inadéquat, ou à défaut une inégalité de traitement injustifiée.

La partie adverse réfute cette thèse :
- Factuellement : la prémisse de laquelle part la requérante est erronée. D'autres soumissionnaires (notamment ID BAT) ont également vu leurs prix qualifiés d'anormaux. SOTRELCO et SORWA ont eux remis des prix proches des références et qui ont été qualifiés de normaux.
- Juridiquement : il n'y a donc ni motifs inexacts, ni inégalité de traitement injustifiée.

L'accord-cadre litigieux n'est pas comparable avec le marché "CAYATS", de sorte qu'il n'est pas pertinent de comparer l'un à l'autre en vue d'invalider l'appréciation tenue par la partie adverse dans le cadre de l'accord-cadre litigieux.
Il n'est pas exclu que le prix remis par la requérante dans le marché "CAYATS" soit anormal (vu que la décision d'attribution du marché "CAYATS" n'est pas encore définitive). Or, "pas d'égalité dans l'illégalité".

C. Troisième motif d'anormalité : rendements irréalistes

La partie adverse démontre que les deux avis techniques (responsable interne et architecte indépendant) sont cohérents, documentés et concordants dans leur conclusion : les rendements revendiqués par COMABAT sont irréalistes.

Réfutation de la critique visant l'avis du responsable technique :
- L'avis est motivé et étayé, et corroboré par l'architecte indépendant.
- La motivation formelle d'un acte administratif n'impose pas d'exposer les motifs des motifs.
- La requérante n'apporte aucune démonstration : elle se borne à affirmer la spécialité et la fiabilité de son sous-traitant sans le prouver, et la seule ancienneté de celui-ci est sans pertinence.

Réfutation de la critique visant l'avis de l'architecte indépendant :
- Contrairement à ce que soutient la requérante, l'architecte s'est bien prononcé sur la question du rendement.
- La critique selon laquelle l'architecte partirait d'un constat erroné est non fondée.
- L'affirmation de l'architecte selon laquelle le soumissionnaire n'a pas pris en compte la multiplicité des sites est étayée par l'ensemble de son rapport. L'affirmation contraire de la requérante, purement alléguée, ne suffit pas à le contredire.

La comparaison avec le marché "CAYATS" est non pertinente, les deux marchés n'étant pas comparables.

Ainsi, l'acte attaqué ne repose pas sur des motifs inexacts ou non pertinents en ce qu'il se fonde sur le rapport de l'architecte indépendant.

II. Réfutation relative au poste 239
Le prix remis pour le poste 239 est affecté du même premier motif d'anormalité que les postes 237 et 238 (transmission des mêmes documents). La requérante s'est référée *mutatis mutandis* à ses arguments sur les postes 237 et 238. La partie adverse en fait de même.

III. Conclusion
Les règles et principes visés au moyen unique n'ont pas été violés. Le moyen n'est pas sérieux ».

IV.2. Appréciation du Conseil d'État

L'article 84 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics impose au pouvoir adjudicateur de procéder à la vérification des prix des offres et lui permet de demander aux soumissionnaires les indications nécessaires à cette fin.

L'objectif de la réglementation sur le contrôle des prix est double : d'une part, protéger le pouvoir adjudicateur en lui permettant de s'assurer que les prix proposés garantissent une exécution du marché conforme aux exigences édictées par les documents du marché et aux prestations proposées par les soumissionnaires et exclure toute spéculation au détriment des intérêts fondamentaux du pouvoir adjudicateur et des deniers publics; d'autre part, protéger les exigences d'une saine concurrence en évitant que le pouvoir adjudicateur avalise des comportements qui y sont contraires et que des marchés publics soient finalement attribués à des

soumissionnaires ayant remis des prix fantaisistes qui faussent, de ce fait, le jeu normal de la concurrence.

Les articles 33, 35 et 36, de l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques précisent la manière dont la vérification des prix et des coûts doit s'opérer. Le contrôle se déroule en deux étapes. Suivant l'article 33, « […] le pouvoir adjudicateur procède 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, il procède à un examen des prix et des coûts tel que visé à l'article 36 ». La première étape est obligatoire ; il s'agit de vérifier tant les montants globaux des offres que les prix et les coûts unitaires qu'elles contiennent. Le pouvoir adjudicateur peut, dans ce cadre, inviter les soumissionnaires à fournir toute information nécessaire (article 35). Il n'est procédé à l'examen visé à l'article 36 (deuxième étape) que si la vérification préalable, effectuée comme le prescrit l'article 35, révèle, aux yeux du pouvoir adjudicateur, des prix ou des coûts apparemment anormalement bas ou élevés.

Les justifications de prix fournies par un soumissionnaire à la demande du pouvoir adjudicateur sont soumises à l'appréciation de celui-ci, laquelle appréciation suppose un examen concret et effectif de ces justifications. Lorsque le pouvoir adjudicateur juge nécessaire d'inviter un soumissionnaire à justifier certains prix en application de la disposition réglementaire précitée, la décision de considérer – ou de ne pas considérer – comme anormaux les prix de l'offre doit faire l'objet d'une motivation précise. Le Conseil d'État ne peut substituer sa propre appréciation à celle du pouvoir adjudicateur. Il lui revient toutefois de vérifier la réalité, l'exactitude et la pertinence des éléments qui ont justifié la décision de l'autorité, et de censurer dans le chef de cette dernière une appréciation manifestement erronée.

En l'espèce, l'offre de la partie requérante a été déclarée nulle par la partie adverse au motif qu'elle présente des prix anormaux. Ce constat d'anormalité se fonde sur trois motifs, que critique la requérante. Pour chacun des motifs de l'acte attaqué, celui-ci indique qu'il suffit à lui seul à considérer que les prix unitaires concernés sont anormalement bas, et que s'agissant de postes non-négligeables, l'offre de la requérante doit être écartée. Ceci n'est pas contesté par la partie requérante.

S'agissant du deuxième motif, suivant lequel les prix proposés pour les postes 237 et 238 sont largement inférieurs aux différentes publications consultées par la partie adverse, la partie requérante fait valoir, en premier lieu, que le comparatif opéré par la partie adverse avec les prix des indicateurs pris en compte est inadéquat, dès lors que ceux-ci s'écartent largement des prix des autres soumissionnaires ayant quant à eux été considérés comme réalistes. Selon elle, la moyenne pondérée des

indicateurs dont se prévaut la partie adverse aboutit à un prix moyen de 15,96 €, alors que la moyenne pondérée des offres de l'ensemble des soumissionnaires serait de 11,27 €. Si elle admet qu'il existe une importante divergence entre ses prix et le montant moyen des indicateurs pris en compte par la partie adverse, dès lors que cet écart est de 43%, elle estime que l'écart avec la moyenne des prix remis par les sept autres soumissionnaires, établie sur base de prix ayant été considérés comme réalistes est d'approximativement 30%. Elle en déduit que cet argument de la partie adverse reposerait sur des motifs inexacts et non pertinents. Elle soutient également qu'il y aurait lieu de constater une inégalité de traitement injustifiée entre la requérante et les autres soumissionnaires dont les prix ont été jugés réalistes, alors que ces prix s'écartent également largement du prix des indicateurs considérés.

D'emblée, il y a lieu de constater que les prix des sept autres soumissionnaires n'ont pas été considérés par la partie adverse comme étant « réalistes ». Comme cela ressort de la décision d'attribution du 22 janvier 2026, le prix des postes 237 et 238 a également été considéré comme anormalement bas pour un autre soumissionnaire, à savoir ID BAT. Les prix remis pour ces postes par SOTRELCO sont quant à eux proches de ceux figurant dans les publications sur lesquelles s'appuie la partie adverse, et que ne conteste pas la partie requérante. Les prix remis par la société SORWA pour ces postes ne s'écartent également pas largement des références de prix, même s'ils sont inférieurs à ces valeurs. La prémisse sur laquelle repose le grief de la partie requérante manque donc en fait, et l'acte attaqué paraît bien reposer sur ce point sur des motifs exacts et pertinents. Il s'ensuit également que l'inégalité de traitement vantée par la requérante ne se vérifie pas.

En deuxième lieu, la requérante estime que la partie adverse n'a pas respecté les lignes de conduite qu'elle s'est fixée, et par conséquent, le principe *patere legem quam ipse fecisti*, dès lors qu'elle lui a attribué un autre marché « Cayats » dans lequel, pour des postes identiques, elle a remis un prix un peu plus élevé que celui remis pour les postes 237 et 238 du marché litigieux. Elle souligne qu'elle n'a pas été interrogée sur ce prix dans ce cadre et que celui-ci s'écarte de 36 % par rapport au prix moyen ressortant des indicateurs dont se prévaut la partie adverse. Elle en déduit que les prix résultants des indicateurs pris en compte ne sont pas pertinents et adéquats pour juger du caractère réaliste des prix des soumissionnaires.

L'application de l'adage *patere legem quam ipse fecisti* ne concerne que le respect, par un pouvoir public, des règlements qu'il a lui-même édictés. Or, la partie requérante n'identifie pas de tel règlement auquel la partie adverse aurait dérogé en adoptant l'acte attaqué. Par ailleurs, comme le relève la partie adverse, le marché en cause et celui auquel se réfère la partie requérante ne paraissent pas suffisamment comparables que pour en inférer les déductions qu'elle avance. Le marché litigieux

constitue un accord-cadre, dans lequel l'adjudicataire ne réalise pas l'ensemble des travaux en une fois, mais par prestations fractionnées sur la base de bons de commandes successifs au gré des besoins du pouvoir adjudicateur. La partie adverse paraît à cet égard pouvoir être suivie lorsqu'elle relève dans sa note d'observations que cet accord-cadre implique, de par son objet, des frais de chantiers plus importants, des déplacements répétés, des temps d'accès plus longs, et partant une gestion logistique plus complexe, ce que ne contredit d'ailleurs pas la partie requérante à l'audience. En outre, le descriptif des prestations requises respectivement pour les postes en cause et ceux que la partie requérante estime similaires n'est pas entièrement identique au regard des clauses techniques déposées pour l'un et l'autre marché. La partie requérante estime toutefois à l'audience que l'impact de ces éléments sur les prix reste minime et que cela n'explique pas la pertinence du prix moyen déduit des prix des valeurs de référence sur lesquelles se fonde la partie averse comme élément comparatif pour juger de la normalité de ces prix. Ce faisant, elle ne démontre toutefois pas, concrètement, que la partie adverse, qui dispose d'un large pouvoir d'appréciation en la matière, aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en s'appuyant sur les publications qu'elle renseigne (et non sur la moyenne de ces prix, comme le voudrait la partie requérante) pour aboutir au constat que les prix unitaires remis par la requérante dans le cadre du marché litigieux sont anormalement bas. La décision d'attribution d'un autre marché au bénéfice de la partie requérante, fût-elle adoptée par la partie adverse, ne suffit pas, *prima facie,* à établir automatiquement une telle erreur, ni à démontrer que la prise en compte de ces publications n'est pas pertinente ou adéquate.

En troisième lieu, la partie requérante fait valoir qu'aux termes de cet argument la partie adverse se limite à établir un constat mais n'exprime pas en quoi cette divergence (de prix) rend impossible l'exécution des postes litigieux tels que justifiés. Elle en déduit que la décision n'est pas suffisamment motivée.

Contrairement à ce que soutient la partie requérante, l'acte attaqué ne se limite pas à constater que les prix sont largement inférieurs aux différentes publications sur lesquelles la partie adverse s'appuie. Elle y indique également que les prix unitaires proposés pour les postes 237 et 238 sont effectivement anormalement bas. Il convient également d'avoir égard au fait que l'acte attaqué relève qu'après analyse des documents qu'elle a fournis le 19 août, ces informations sont insuffisantes et ne permettent pas de conclure au « caractère réaliste » des prix unitaires remis, qui semblent donc anormalement bas. Une telle motivation apparait dès lors suffisante.

Compte tenu de ce qui précède, au terme d'un examen réalisé dans le cadre de la procédure d'extrême urgence, l'argument sur lequel se fonde la partie adverse

pour écarter l'offre de la requérante paraît bien reposer sur des éléments dont la réalité, l'exactitude, le caractère admissible et la pertinence peuvent, *prima facie*, se vérifier, et il n'apparaît pas que la partie adverse ait commis d'erreur manifeste d'appréciation dans ce cadre. L'acte attaqué apparaît en outre suffisamment motivé pour justifier l'écartement de la partie requérant de ce chef.

S'agissant du troisième motif sur lequel se fonde la partie adverse, suivant lequel les rendements avancés par la partie requérante sont irréalistes, celle-ci fait, tout d'abord, valoir que la motivation renseignée ne permet pas de comprendre sur quels éléments concrets la partie adverse se fonde pour aboutir au constat de ce que le rendement moyen se situe entre 80 et 100m²/ jours. Elle insiste sur cet élément à l'audience. Elle expose également qu'il ne ressort pas des motifs de la décision les raisons pour lesquelles l'avis non documenté du responsable technique de la partie adverse, dont elle ne connaît ni l'expérience, ni les qualifications, serait plus pertinent ou adéquat que celui du sous-traitant de la requérante, lequel est une entreprise spécialisée en peinture de bâtiments depuis presque 60 ans. Elle soutient également que cet avis du responsable technique de la partie adverse apparaît inexact, au regard, notamment du prix remis dans le cadre du marché « Cayats ». Elle expose que l'argument tiré de l'écart entre le rendement annoncé par la requérante et celui annoncé par la partie adverse repose sur des motifs inexacts et est, au demeurant, insuffisamment justifié que pour permettre d'apprécier le caractère pertinent des éléments avancés. Elle constate encore que l'architecte indépendant mandaté par la partie adverse ne critique pas directement le rendement. Elle relève que ce dernier part d'un constat erroné selon lequel « le prix unitaire proposé est environ trois fois inférieur aux prix généralement constatés ». Selon elle, un prix unitaire trois fois supérieur aux siens est largement supérieur aux prix moyens admis par la partie adverse quant aux indicateurs de référence, aux prix des soumissionnaires et aux prix de la requérante dans le cadre du marché « Cayats ». Elle fait valoir que le constat de l'architecte indépendant, suivant lequel elle ne tient pas compte de la multiplicité des sites, repose sur une supposition et non une affirmation étayée au regard des justificatifs fournis. Elle ajoute que cette supposition est inexacte, dès lors qu'elle confirme avoir bien appréhendé la nature du marché, et que le prix remis dans le cadre du marché « Cayats » est similaire aux prix remis dans le cadre du présent marché. Il en résulte selon elle que l'argument de la partie adverse, en ce qu'il se fonde sur le rapport de l'architecte, repose sur des motifs inexacts et non pertinents.

Pour justifier ses prix pour les postes 237 et 238, la partie requérante a, à deux reprises, indiqué que ses prix s'expliquent par la réception d'une offre de prix émanant d'un sous-traitant « fiable et reconnu dans son domaine ». Le détail du prix communiqué par ce sous-traitant se fonde sur un rendement de 135 m^2/jour pour chaque couche de peinture. Alors que la partie adverse a demandé à ce

soumissionnaire des « justifications plus précises concernant la composition et la faisabilité de (ses) prix unitaires », la partie requérante n'a pas communiqué d'autres informations concernant le rendement annoncé par ce sous-traitant.

Pour considérer que ces rendements sont irréalistes, la partie adverse se fonde sur les informations obtenues à ce propos auprès de son responsable du service technique, ainsi qu'auprès d'un architecte indépendant. L'acte attaqué relève que le rendement moyen pour la peinture des murs et plafonds est, suivant le responsable technique de la partie adverse, de 80 à 100 m^2/jour, démontrant le caractère anormal des prix unitaires des postes 237 et 238. Le dossier administratif révèle l'existence d'un examen comparatif des prix et des rendements remis par la partie requérante et par la S.A. SOTRELCO, réalisé par le responsable technique de la partie adverse. Le responsable technique de la partie adverse y constate que la moyenne pour mise en place de peinture murale ou plafond se situe entre 80 et 100m² par jour. L'acte attaqué paraît dès lors bien reposer sur ce point sur des motifs exacts et pertinents, et la requérante, qui se borne à réclamer les éléments qui sous-tendent ces motifs, n'explique pas, concrètement, en quoi ces rendements seraient manifestement erronés. Dans son rapport du 19 novembre 2026, l'architecte désigné par la partie adverse relève d'ailleurs également que le rendement renseigné par la partie requérante est nettement supérieur au rendement journalier d'un peintre dont le coût horaire est celui indiqué par la requérante. Il explique à ce propos que les rendements moyens couramment constatés sont, pour une couche de peinture murale sur murs en bon état, de 8 à 12 m²/h, soit un maximum de 96 m²/jour, et que pour 2 couches, le rendement maximum est de 48 m^2/jour. Contrairement à ce qu'affirme la partie requérante, l'architecte se prononce ainsi également sur le rendement. Dans ces circonstances, la partie adverse paraît avoir pu, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, considérer que les rendements avancés par la partie requérante, sans autre justification que le fait que son sous-traitant est « fiable et reconnu dans son domaine », sont irréalistes et démontrent le caractère anormal des prix unitaires litigieux. La partie requérante ne fournit d'ailleurs dans ses justifications de prix aucune explication convaincante de nature à justifier ce rendement, se limitant à affirmer dans sa requête que ce sous-traitant est une entreprise spécialisée en peinture de bâtiments depuis presque 60 ans. Contrairement à ce que soutient la partie requérante, les informations du responsable technique de la partie adverse ne paraissent pas procéder d'une appréciation « non objectivée », puisqu'elles sont corroborées par le rapport d'un architecte externe. La simple référence faite par la partie requérante aux prix pratiqués par elle dans le cadre du marché « Cayats » ne permet pas de tenir pour inexact ou non pertinent cet avis du responsable technique. Pour les raisons précités ce marché n'apparaît en effet pas suffisamment comparable. Au demeurant, la partie requérante n'expose pas quels seraient les rendements pratiqués dans le cadre de ce marché, ni en quoi leur acceptation par la partie adverse rendrait nécessairement inexacte

l'appréciation portée dans le cadre du présent marché. Compte tenu de ce qui précède, l'acte attaqué apparaît reposer sur des motifs exacts, adéquats et pertinents.

Au surplus, les critiques de la partie requérante à l'encontre de l'extrait du rapport de l'architecte reproduit dans le cadre du troisième motif retenu par la partie adverse dans l'acte attaqué ne paraissent pas sérieuses. Ainsi, la partie adverse paraît pouvoir être suivie lorsqu'elle soutient que l'architecte s'est basé sur différentes références de prix qui proposent des fourchettes de prix variant entre un prix minimal et maximal, et son constat apparaît se fonder sur les prix maximaux de référence, alors que dans le cadre du deuxième motif retenu par la partie adverse, celle-ci s'est fondée sur les prix minimaux de référence. Pour le reste, la partie requérante est malvenue de reprocher à l'architecte consulté par la partie adverse de ne pas se fonder sur une affirmation étayée au regard des justificatifs fournis alors que ces derniers n'évoquent rien quant à la prise en compte de la multiplicité des sites et des conséquences que cela peut engendrer en termes de frais de chantier. Il ne lui suffit pas à ce propos de confirmer, dans sa requête, qu'elle a bien appréhendé la nature du marché. En outre, pour les raisons exposées ci-dessus, la référence au marché « Cayats » ne permet pas de démontrer l'inexactitude du raisonnement de la partie adverse. En toute hypothèse, la requérante ne critique pas valablement l'affirmation, reproduite dans l'acte attaqué, selon laquelle ces postes génèrent des coûts réels qui ne peuvent raisonnablement être absorbés dans un prix unitaire aussi bas.

Il s'ensuit que l'acte attaqué repose sur au moins deux motifs, chacun étant désigné par la partie adverse comme déterminant et qui justifie l'écartement de l'offre de la requérante.

Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner les griefs dirigés contre le premier motif de l'acte attaqué, puisqu'à les supposer établis, ils ne permettraient pas de remettre en cause le constat d'irrégularité substantielle de l'offre de la requérante et l'écartement de celle-ci.

Prima facie, le moyen unique n'est dès lors pas sérieux.

V. Confidentialité

La partie requérante demande que son offre (pièce 3), les justificatifs de prix fournis (pièces 7*bis* à 7*quater*) ainsi que l'offre remise dans le cadre du marché « Cayats » (pièce 12) demeurent confidentiels.

La partie adverse dépose à titre confidentiel les offres des soumissionnaires (pièces A à H), les pièces relatives à la vérification des prix (pièce I) ainsi que l'offre de la requérante déposée dans le marché « Cayats » (pièce J).

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

VI. Indemnité de procédure et autres dépens

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure liquidée à son montant de base. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

Le rejet de la demande de suspension justifie par ailleurs que les autres dépens soient mis à charge de la partie requérante.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 3.

Les pièces 3, 7*bis* à 7*quater* et 12, annexées à la requête et les pièces A à J du dossier administratif sont, à ce stade de la procédure, tenues pour confidentielles.

Article 4.

La partie requérante 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 partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 24 mars 2026, par la VI^e^ chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Aurélien Vandeburie,	conseiller d'État, président f.f.,
Nathalie Roba,	greffière.

La greffière, Le Président,

Nathalie Roba Aurélien Vandeburie