

-

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

n° 266.251 du 31 mars 2026

A. 247.262/VI-23.698

En cause : **la société anonyme KRINKELS,**
ayant élu domicile chez
M^{es} Olivier ESCHWEILER, avocat,
rue de Mery 42
4130 Esneux,

Également assistée et représentée par M^e Gaël TILMAN, avocat,

contre :

la Communauté française,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{es} Brice ANSELME et Diana MLAKAR, avocats,
avenue de la Couronne 340
1050 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 5 février 2026, la partie requérante demande, d'une part, la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de « la décision prise à une date inconnue, et communiquée par courrier du 21 janvier 2026 d'attribuer le marché de travaux intitulé "Rénovation de la cour de récréation" de l'Athénée royale Bruxelles 2 – "Lot 2 : Travaux d'aménagement du terrain" à la société NTH CONTRACTORS S.A pour un montant de 475.788,87 € » et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une ordonnance du 9 février 2026, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 25 février 2026.

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 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 Gaël Tilman, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^{es} Brice Anselme et Diana Mlakar, 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 contraire.

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 :

« 1.- Le marché litigieux, référencé sous le numéro AF23135379 BIS, a été publié le 23 juin 2025. Le pouvoir adjudicateur est le ministère de la Communauté française, plus précisément le service général des Infrastructures scolaires de la Fédération Wallonie-Bruxelles. Ce marché est passé selon une procédure ouverte fondée exclusivement sur le critère unique du prix (pièce 1.1).
L'objet du marché concerne les travaux de rénovation de la cour de récréation de l'Athénée royal Bruxelles 2, structuré en trois lots distincts. Le lot n° 2, relatif à l'infrastructure et aux abords, constitue le cœur du présent litige.

a. Rétroactes du marché et des marchés antérieurs

2.1.- À titre liminaire, il convient de souligner qu'une première procédure de passation avait été initiée antérieurement, publié le 10 décembre 2024, suivant une procédure négociée avec publication préalable, fondée sur l'article 41 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, car le montant total du marché avait été estimé sous les 750.000 euros.

L'estimation initiale du lot n°2, établie en 2024 par le bureau d'architectes ARTER, s'élevait à 447.566,42 euros HTVA, montant déterminé notamment en fonction de l'enveloppe budgétaire alors allouée par la Communauté française (pièce 5.2., décision de non-attribution et de poursuite de la première procédure).

Seule la requérante a déposé une offre pour ce lot, pour un montant de 801.428,24 euros HTVA (pièce 5.2., page 6).

2.2.- Il convient de noter que le contexte économique lors du lancement de cette première procédure se caractérisait par une saturation du marché : de nombreux marchés ont été lancés simultanément et peu d'entreprises disposaient des capacités pour y répondre. Plusieurs entreprises contactées par le pouvoir adjudicateur avaient d'ailleurs décliné leur participation pour ce motif. Il s'en est suivi une augmentation des prix, par application des lois de l'offre et de la demande.

Ainsi, ce sont huit projets de cours d'école de même nature, relevant du même appel à projet "Opération Re-Création" et dont les conditions et les aménagements sont très semblables et les accessibilités et les contraintes de site presque identiques qui ont été lancés en moins de deux ans (pièce 3.10., page 2). La requérante a presque systématiquement remis offre pour tous ces marchés, doublant ses prix entre la première et la dernière procédure, vu la faible concurrence constatée au fur et à mesure des procédures de passation.

La note de travail de l'architecte désigné par la partie adverse pour l'assister (pièce 3.10.) relève ainsi en page 2 que : "À titre d'objectivation, aux tableaux D et E joints, il est directement observable qu'une entreprise comme Krinkels a plus que doublé ses prix globaux entre la 1^e (Ste-Trinité) et dernière (Athénée Royal Bruxelles II) adjudication, nous obligeant à largement augmenter nos estimatifs, sans pour autant refléter les prix par m² des marchés similaires (tableau B). Evidemment, si Krinkels double ses prix, un concurrent comme NTH qui est parfaitement aligné aux prix globaux du marché, se retrouve comme suspect anormal par la comparaison avec Krinkels. D'où la nécessité des vérifications exposées ci-avant permettant de lever ce caractère suspect."

La multiplicité des projets pratiquement identiques sur une période de deux ans a permis à la partie adverse d'avoir une grille d'analyse particulièrement fine des prix récents pratiqués par les opérateurs, sous forme de base de données, base sur laquelle elle s'est notamment appuyée pour vérifier la normalité des prix du marché litigieux.

2.3.- Consciente de cette situation favorable, la requérante a établi ses offres sur la base de ses propres barèmes tarifaires, pour un montant plus élevé que les estimations préalables du pouvoir adjudicateur (pièces 3.10.1 et 5.1).

Face à ces prix, le pouvoir adjudicateur s'est vu contraint de renoncer à attribuer la procédure et de revoir l'estimation à la hausse, passant en procédure ouverte, essentiellement en raison de ce contexte économique.

b. Description du marché litigieux

3.1.- Le pouvoir adjudicateur a relancé le marché peu après.

L'estimation du lot n°2 a été revue à la hausse, tenant compte notamment de l'offre reçue lors de la précédente procédure (pièce 3.10.1).

Ainsi, au 3 avril 2025, le lot n°2 a été estimé à 617.979,14 euros HTVA, au regard du contexte économique et non de la valeur absolue de ce lot.

3.2.- Le cahier des charges techniques du lot 2 (pièce 1.2.1) prévoyait notamment pour les postes A à C du métré :

“ B.0. Principes généraux

Ce poste spécifique du métré récapitulatif de l'offre comprend globalement la liste et la description des frais liés aux prestations à exécuter par l'Adj. et ce dans le cadre de la gestion, la logistique et la maîtrise générales du présent marché.

Il couvre forfaitairement tous les frais de logistique de chantier.

Etant donné que ce poste fait partie intégrante de l'offre, l'Entrepreneur soumissionnaire doit inclure dans son prix pour ce poste tous les frais détaillés suivant la répartition 'Frais généraux et spécifiques de chantier et frais généraux de siège ou administratifs (poste B.1.)', 'Frais octroyés pour l'élaboration des plans as-built (poste B.2.)' et 'Frais de sécurité et de santé (poste B.3.)' .

Tous les frais qui ne sont pas expressément précisés dans le présent poste et nécessaires à l'exécution complète et conforme du présent marché sont dès lors considérés comme compris dans les autres prix unitaires et forfaitaires de l'offre. Ces frais seront introduits au fur et à mesure dans les états d'avancement, proportionnellement au montant de chaque état (hors décomptes) par rapport au montant total de la commande (hors décomptes).

Concerne postes A, B et C au mètre

Référence au mètre du CCT 2015 : -

B. Mesurage

FF (Au forfait)".

3.3.- Au 28 juillet 2025, trois soumissionnaires ont déposé une offre. Il s'agit des offres suivantes (pièces 2.1, 2.2, 2.3, confidentielles) :

LOT 2				
Classement	Soumissionnaire	Prix € HTVA (montant soumis à 6%)	Prix TOTAL € HTVA	Prix TOTAL € TVAC
1	NTH CONTRACTORS	448.409,88	448.409,88	475.314,47
2	KRINKELS	706.400,81	706.400,81	748.784,85
3	LES ENTREPRISES MELIN	789.327,78	789.327,78	836.687,44

Après réception de celles-ci, la partie adverse a procédé à leur analyse.

c. Examen des offres

i. Erreurs matérielles

4.- Lors de l'examen des offres pour le lot n°2, certaines incohérences ont été relevées dans les métrés remis par les soumissionnaires (pièce 3.1). Celles-ci concernaient deux postes en particulier, à savoir les postes A-B.1 relatif aux frais généraux et spécifiques de chantier et 10-01.034 relatif à l'adaptation d'avaloir en trop-plein (pièce 3.2).
[...]

5.- Afin de lever tout doute sur d'éventuelles erreurs dans les métrés, la partie adverse a adressé, en date du 8 septembre 2025, des courriers aux soumissionnaires concernés afin d'obtenir des clarifications écrites sur les postes précités sur pied de l'article 34, § 2, de l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques (ci-après, "ARP"). Ces demandes de précisions visaient exclusivement à confirmer la manière dont les postes litigieux avaient été considérés, à lever toute ambiguïté liée à la présentation du mètre et à garantir une analyse équitable et transparente des offres (pièces 3.3, confidentielles).
À l'expiration du délai, dont l'échéance était fixée au 15 septembre 2025, les trois soumissionnaires ont déposé leurs réponses (pièces 3.6, confidentielles).

6.- Les précisions suivantes ont été apportées par les soumissionnaires pour le poste A-B.1 :

- NTH CONTRACTORS a confirmé que le montant total renseigné dans son mètre était correct et a précisé que la divergence observée résultait d'une simple erreur de retranscription, sans incidence sur le montant total proposé (pièce 3.6.1, confidentielle).

- La requérante a indiqué avoir considéré ce poste comme pour mémoire, estimant que les frais généraux étaient suffisamment couverts par d'autres postes du mètre (pièce 3.6.2, confidentielle).

Comme le montre l'acte attaqué, la partie adverse a pu apprécier ces précisions pour affiner sa compréhension de l'offre des soumissionnaires (pièce 2.5).

- NHT CONTRACTORS a remis un prix forfaitaire pour ce poste, comme l'exigeaient les documents du marché, prix qui a été intégré dans le total général. Un tel poste forfaitaire ne réclamait pas de renseigner un prix unitaire et l'incohérence numérique relevée dans l'offre de ce soumissionnaire (une multiplication par 1,14 du prix forfaitaire à cause d'une mauvaise manipulation dans la formule de calcul) n'a donc aucun impact sur son offre, d'autant que son intention n'est pas douteuse (pièces 3.6, confidentielle). Le pouvoir adjudicateur n'a donc opéré aucune correction de cette offre pour ce poste.

- La requérante confirme ne pas avoir proposé de prix pour ce poste. Or, le cahier des charges technique, qui décrit ce poste du mètre au point B.0, indique que les soumissionnaires doivent remettre un prix au forfait pour ce poste. En cas de contradiction entre les documents du marché, l'article 5.5 du cahier des charges administratif précise que le cahier des charges prime sur le mètre.

- L'offre de la requérante aurait donc dû être considérée comme irrégulière en raison d'un poste non-négligeable pour lequel il n'a pas remis de prix dans le mètre (pièce 3.6.2, confidentielle). La partie adverse l'a acté en indiquant que cette interprétation n'est pas conforme au cahier des charges (page 14 de l'acte attaqué), mais n'en a pas tiré d'autre conséquence.

7.-S'agissant du poste 10-01.034, le soumissionnaire NTH CONTRACTORS a indiqué un prix unitaire, mais la colonne du total reprend la mention "PM" issue du mètre publié avec les documents du marché, de sorte que le montant correspondant n'est pas repris dans le total général de l'offre.

Le soumissionnaire NTH CONTRACTORS a confirmé avoir traité ce poste comme un poste en quantité présumée, conformément au cahier des charges, et a précisé que l'absence de total dans le mètre résultait d'une erreur technique de calcul automatique, sans incidence sur le montant proposé ni sur l'intention initiale exprimée dans son offre (pièce 3.6.1, confidentielle).

Il s'ensuit que son intention n'est pas douteuse et que l'erreur matérielle était évidente à rectifier, la partie adverse s'étant contentée de multiplier le prix unitaire renseigné dans son offre par les quantités présumées, pour un prix total de 448,08 euros HTVA pour ce poste.

Ce montant a conduit la partie adverse à rectifier le montant total de l'offre de NTH CONTRACTORS pour y ajouter 448,08 euros, son prix passant de 448.409,88 euros HTVA à 448.857,42 euros HTVA.

Le soumissionnaire MELIN a commis une erreur matérielle similaire et a également été interrogé sur ce poste (pièces 3.4.2. et 3.6.3.).

8.- Outre les incohérences relevées aux postes A-B.1 et 10-01.034, la partie adverse a relevé, lors de la vérification des mètres, d'autres éléments nécessitant des clarifications (pièces 3.4, confidentielles).

En date du 7 octobre 2025, un courrier a ainsi été adressé à la requérante concernant le poste 92 relatif à la toile d'ombrage. Le montant indiqué de 18.500 euros HTVA à la pièce laissait supposer une erreur matérielle de saisie, probablement due à un zéro en trop ou une erreur de décimale, le prix vraisemblable étant de 1.850 euros à la pièce (pièce 3.4.1, confidentielle).

À l'expiration de ce délai, la requérante a transmis un document reprenant le détail du calcul du prix total du poste concerné. Cette pièce explicative laisse entendre qu'elle ne reconnaît pas d'erreur matérielle dans la détermination du prix de ce poste et qu'elle confirme donc le montant initialement indiqué dans son mètre de 18.500 euros à la pièce. À la suite de l'examen de cette réponse, la partie adverse a considéré que le document transmis tendait à démontrer qu'il n'y avait pas d'erreur matérielle dans la valeur indiquée et que le montant initialement proposé correspondait bien à l'intention du soumissionnaire. Dès lors, la partie adverse a maintenu le prix tel qu'il figurait dans le mètre, sans y apporter de correction (pièce 3.7.1, confidentielle).

ii. Vérification des prix

9.1.- La partie adverse a ensuite procédé à la vérification des prix totaux et des prix unitaires de chaque soumissionnaire.

Pour le lot n° 2, la vérification des prix totaux a été réalisée en tenant compte à la fois de l'estimation établie par la partie adverse et des montants totaux proposés par l'ensemble des soumissionnaires. Afin de disposer d'un point de référence objectif, la moyenne arithmétique a été calculée sur cette base et s'élève à 643.890,82 euros HTVA. Le montant sous lequel l'offre serait considérée comme suspecte, correspondant à 85% de cette moyenne, soit 547.307,19 euros HTVA. Par ailleurs, les offres présentant un écart de plus de 15% vers le haut, c'est-à-dire supérieure à 740.474,44 euros HTVA, ont été considérées comme possiblement anormales également.

Il résulte de cette vérification que l'offre du soumissionnaire NTH CONTRACTORS, d'un montant (après rectification) de 448.857,42 euros HTVA, est inférieure au seuil de suspicion, de sorte que l'offre de ce soumissionnaire a été considérée comme suspecte de prix anormalement bas à ce stade. Ce soumissionnaire a été invité à justifier ses prix globaux en conséquence.

L'offre du soumissionnaire MELIN, pour un montant de 789.437,28 euros HTVA supérieur au plafond de suspicion, a été quant à elle considérée comme possiblement anormalement haute. Le soumissionnaire a été invité à justifier ses prix.

9.2.- Le prix proposé par le soumissionnaire NTH CONTRACTORS a cependant fait l'objet d'une analyse dans l'absolu des architectes du bureau d'étude qui a été désigné par la partie adverse dans le cadre de la passation et de l'exécution du marché litigieux (pièce 3.10).

Cette pièce relève le travail d'analyse affiné de la partie adverse sur la normalité des prix :

“ D'autre part, AR [l'architecte] a vérifié la normalité du prix total de NTH en comparant le prix total remis pondéré par m² avec les prix totaux pondérés par m² des autres écoles de l'Opération Re-Création (OR) de Bruxelles-Environnement (8 adjudications suivies par AR ont déjà été passées). Cette comparaison est reprise aux tableaux A et C joints. Au tableau A, le prix total des travaux par m² de parcelle moyen est de 253,63 €. Le prix par m² réellement réaménagé est de 374,83 €. Au tableau C, la comparaison avec l'offre de NTH, de Krinkels et de Melin avec ces valeurs moyennes met en évidence que l'offre de NTH est contenue dans un écart de -1% par rapport au prix au m² moyen sur la parcelle et de -8% par rapport au prix moyen par m² réellement réaménagé”.

9.3.- La partie adverse a en conséquence interrogé les soumissionnaires sur leurs prix globaux, conformément à l'article 36 de l'ARP (pièces 3.5, confidentielle). À cet égard, l'acte attaqué relève par souci de transparence que :

“ Les demandes de justification ont été adressées aux soumissionnaires sur la base de l'article 35 de l'Arrêté royal du 18 avril 2017.

Or, le présent marché ayant été lancé sous la forme d'une procédure ouverte, l'article 36 aurait dû être visé.

Cette inexactitude de référence, purement formelle, n'a toutefois pas eu d'incidence sur la régularité ni sur l'issue de la procédure. Les soumissionnaires concernés ont été invités à fournir les mêmes explications et dans les mêmes conditions que celles prévues par l'article 36, et les réponses (ou absences de réponse) reçues ont pu être analysées de manière complète et objective.

La procédure conserve dès lors toute son intégrité, et les conclusions de la vérification des prix demeurent valides”. (Pièce 2.5)

9.4.- Le soumissionnaire NTH CONTRACTORS a justifié la normalité de son prix global par plusieurs éléments, à savoir :

- la proximité immédiate du chantier, située à moins de 10 km, réduisant ainsi les coûts de déplacement, de carburant et de logistique ;
- des prix unitaires avantageux obtenus via un partenaire local ;

- des coûts d'amortissement limités en raison de matériel déjà mobilisé sur un chantier voisin ;
- la réalisation artisanale de certains ouvrages sans équivalent industriel standard, nécessitant une main-d'œuvre qualifiée mais optimisée grâce à l'expérience de l'équipe en place ;
- les prix des modules de jeux reposent sur un devis d'un fournisseur officiel joint aux justificatifs ;
- une volonté affichée de réduire sa marge bénéficiaire afin de rester compétitif sur une option exigée, jugée sans risque technique particulier.

Comme le montre l'acte attaqué (page 24), la partie adverse a considéré que les économies de coûts liées à la logistique, aux transports et aux frais indirects apparaissaient plausibles et vérifiables, la société étant implantée à proximité immédiate du chantier dans la commune de Wemmel. Les prix reposent sur des devis réels et vérifiables, joints aux justificatifs fournis (pièce 3.8, confidentielle). Ces éléments permettent de considérer que les prix proposés sont économiquement soutenables et permettent l'exécution des obligations résultant du cahier des charges, sans compromettre la qualité ni la sécurité du chantier. La partie adverse a néanmoins décidé de mener une analyse détaillée des prix poste par poste afin de vérifier la cohérence interne de l'offre.

9.5.- Le soumissionnaire MELIN n'a pas répondu aux demandes de justification de prix global.

10.- Comme l'indique l'acte attaqué en pages 26 et suivantes, une vérification des prix poste par poste (contrôle des prix unitaires) a ensuite été opérée en quatre étapes (pièce 2.5).

- Premièrement, une vérification purement arithmétique a été effectuée dans le but de déterminer si un ou plusieurs postes pouvaient être qualifiés de suspects. Pour chaque poste, une moyenne a été calculée sur la base de l'estimation et des offres reçues. Les postes qui s'éloignent de plus de 30% de la moyenne ainsi calculée à la hausse ou à la baisse ont été considérés comme suspects.
- Deuxièmement, les postes suspects ont été classés en postes négligeables ou non-négligeables. Si la moyenne calculée pour chaque poste était supérieure à 1 % du prix moyen des offres, le poste a été considéré comme non-négligeable. Si, au contraire, la moyenne ainsi calculée était inférieure à ce pourcentage, le poste a été considéré comme négligeable et les prix remis pour ces postes ne sont pas entrés en ligne de compte pour la vérification des prix.
- Troisièmement, les postes non-négligeables et suspects ont subi une analyse pragmatique par un technicien afin de déterminer si la suspicion de prix anormaux pouvait être confirmée ou non. Cette analyse se fondait sur toutes les données communes du pouvoir adjudicateur, les prix collectés dans d'autres marchés, sa propre estimation des postes, les autres offres déposées par les soumissionnaires, le bordereau de prix de l'UPA et tout autre élément pertinent (son expérience, etc.) (pièce 4.5).
- Pour les postes dont la suspicion s'est confirmée, ceux-ci sont qualifiés comme des prix anormalement bas/haut et les soumissionnaires sont invités à justifier leurs prix anormaux dans le cadre de l'article 36 §2 de l'ARP (pièces 3.5, confidentielles).
- Quatrièmement, pour les soumissionnaires qui présentaient des prix suspectés d'anormalité, les justifications reçues ont été analysées et, pour chaque poste, une décision quant à la normalité ou l'anormalité de ceux-ci a été prise.

11.- S'agissant du soumissionnaire NTH CONTRACTORS, 13 postes non négligeables ont été analysés par les spécialistes de la partie adverse, qui en ont déclaré 10 normaux à l'issue de cette analyse, et trois ont été suspectés d'anormalité au terme de l'application de la méthode de vérification établie par la partie adverse, suivant les motifs particulièrement circonstanciés exposés en pages 28 à 32 de l'acte attaqué, dont la reproduction intégrale s'impose ici puisque c'est cette motivation qui est attaquée par la requérante :

- “ Postes déclarés normaux :
- 13.5 – Clôture hte à démonter ;
[...].
 - 32 – Terre pierre ;
[...].
 - 40 – Copeaux ;
[...].
 - 44 – Étanchéité mur ;
[...].
 - 57.1 – Bordure galvanisée ;
[...].
 - 61.1 – Assise en bois à poser ;
[...].
 - 62 – Pergola 15x3m ;
[...].
 - 67 – Terre arable ;
[...].
 - 88 – Filet pare-ballon ;
[...].
 - 92 – Toile d’ombrage.
[...].

Postes demeurés suspects :

Le pouvoir adjudicateur considère sur son expérience propre que les prix remis pour les postes sont vraisemblables et que trancher est difficile.

Il souhaite obtenir plus d’information avant de déclarer ces prix normaux ou anormaux.

Le soumissionnaire a été invité à fournir des explications sur la composition des postes suivants :

- 33 – Béton brossé armé ;
- 72 – Banc récup (230x60cm) ;
- 75 – Module jeu grimpe.

Le soumissionnaire a transmis sa réponse dans le délai imparti.

Pour le poste 33 – Béton brossé armé, le soumissionnaire a transmis une décomposition détaillée de son prix, comprenant les coûts liés à la fourniture du béton, aux armatures, à la main-d’œuvre, au matériel, aux accessoires et aux déplacements.

Selon le pouvoir adjudicateur, les éléments fournis mettent en évidence plusieurs facteurs structurels permettant d’expliquer le niveau de prix proposé :

- Proximité immédiate du chantier, réduisant significativement les coûts de transport et de logistique ;
- Conditions d’approvisionnement favorables auprès d’une centrale locale partenaire ;
- Mobilisation d’une équipe interne expérimentée, assurant une cadence élevée et limitant les reprises ;
- Utilisation de matériel interne déjà amorti, réduisant les coûts d’engins ;
- Marge bénéficiaire et frais généraux modérés, compatibles avec une exécution soutenable.

Dès lors, ces éléments permettent de considérer que le prix remis est économiquement soutenable.

En ce qui concerne le poste 72 – Banc récup (230x60cm), le soumissionnaire a transmis une décomposition détaillée de son prix, incluant l’ensemble des éléments constitutifs de l’ouvrage : dalles de béton de réemploi (tri, découpe, ponçage et reconditionnement), fournitures et consommables (scellement, géotextile, ancrages, fondation), main-d’œuvre nécessaire à l’assemblage et aux finitions, utilisation d’engins adaptés à la manutention fine, ainsi que la gestion des déchets issus du réemploi.

Selon le pouvoir adjudicateur, les éléments fournis mettent en évidence plusieurs facteurs structurels expliquant le niveau de prix proposé :

- Travail artisanal et sur mesure, réalisé en faible quantité, ne bénéficiant d'aucun effet de série ;
- Forte intensité de main-d'œuvre, liée au montage minutieux, à l'usinage manuel des dalles de réemploi et aux opérations de finition ;
- Hétérogénéité des matériaux réemployés, nécessitant des adaptations ponctuelles et des opérations de reconditionnement ;
- Inclusion des fondations, ancrages et consommables directement dans le prix unitaire ;
- Prise en charge de la gestion réglementaire des déchets issus du réemploi.

Ces éléments permettent de considérer que le prix reflète la complexité technique de l'ouvrage, son caractère fortement manuel et les exigences de finition prévues au marché.

Dès lors, le prix remis peut être considéré comme économiquement soutenable pour ce type de prestation.

Quant au poste 75 – Module jeu grimpe, le soumissionnaire a transmis une justification détaillée de son prix, comprenant la fourniture complète du module par un fabricant spécialisé, la main-d'œuvre nécessaire à la pose, l'utilisation d'engins adaptés, ainsi que les consommables et fondations requis pour l'installation conforme aux normes applicables.

Selon le pouvoir adjudicateur, les éléments fournis mettent en évidence plusieurs facteurs techniques expliquant le niveau du prix proposé :

- Fourniture basée sur un devis fournisseur officiel, émanant d'un fabricant reconnu et certifié dans le domaine des équipements de jeux pour enfants ;
- Livraison directe du fournisseur, permettant d'éviter les coûts liés à des intermédiaires ou à un stockage supplémentaire ;
- Recours à une équipe interne expérimentée, habituée à la pose d'équipements similaires, ce qui réduit la nécessité de sous-traitance spécialisée ;
- Travaux intégrés dans une mobilisation déjà planifiée, optimisant l'usage des ressources et limitant les frais indirects ;
- Marge bénéficiaire volontairement limitée, compatible avec la nature de l'option exigée et avec l'absence de complexité technique particulière.

Ces éléments montrent que le prix repose sur des bases matérielles réelles, sur une organisation rationnelle du chantier et sur une structure de coûts maîtrisée.

En conséquence la présente offre est déclarée régulière sur ce point”.

12.- S'agissant de la requérante, treize postes ont été considérés comme non-négligeables et suspects au terme des deux premières étapes. Lors de la troisième étape, ces postes ont individuellement été analysés par un technicien. Plusieurs postes ont été déclarés normaux après cette analyse. Six postes sont cependant demeurés suspects et ont fait l'objet de demandes de justification auprès du soumissionnaire (pièce 3.5.2, confidentielle).

Ces justifications ont été analysées, appréciées et considérées comme suffisantes par le pouvoir adjudicateur, ensuite d'une motivation circonstanciée, et l'offre de la requérante a en conséquence été déclarée régulière.

13.- Au terme de l'analyse de la régularité des offres, en particulier de la correction des erreurs matérielles et de la vérification des prix, sur la base des articles 34 et 35 de l'ARP, la partie adverse a pu établir le classement suivant :

LOT 2					
Soumissionnaire	Prix € HTVA (montant soumis à 6%)	Prix TOTAL € HTVA	Prix TOTAL € TVAC	Rectification du montant de l'offre au titre d'erreurs matérielles	
				Prix TOTAL € HTVA	Prix TOTAL € TVAC
NTH CONTRACTORS	448.409,88	448.409,88	475.314,47	448.857,42	475.788,87
KRINKELS	706.400,81	706.400,81	748.784,85	706.400,81	748.784,85
LES ENTREPRISES MELIN	789.327,78	789.327,78	836.687,44	743.927,40	788.563,04

Dans la mesure où le seul critère d'attribution retenu était le prix, NTH CONTRACTORS s'est vu attribuer le marché.
Le marché ne faisant pas l'objet d'un délai d'attente, il a été définitivement conclu dès la notification de la décision d'attribution aux soumissionnaires, le 21 janvier 2026 ».

IV. Confidentialité

La requérante demande que son offre soit être déclarée confidentielle de manière à ne pas nuire au secret d'affaires et à maintenir une concurrence loyale entre les entreprises. Il s'agit de la pièce A.1 annexée à la requête. Elle formule la même demande en ce qui concerne la justification de prix, pour laquelle elle ne dépose toutefois aucune pièce inventoriée comme telle.

La partie adverse demande que soit maintenue la confidentialité des offres des soumissionnaires ; elle fait de même pour les réponses aux courriers de demande de justifications de prix pour le tableau comparatif des prix détaillés des offres, ainsi que pour les documents de travail interne qui reprennent ces prix. Il s'agit des pièces 2.1, 2.2 et 2.3, 3.1 à 3.10, 4.1 à 4.8 du dossier administratif.

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

V. Premier moyen

V.1 Thèses des parties

A. Requête

La requérante soulève un premier moyen pris de la violation de la Constitution, notamment en ses articles 10 et 11 ; de la loi sur les marchés publics du 17 juin 2016, notamment en son article 84 ; de l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques, notamment en son article 36, 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 ; de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, notamment en ses articles 2 et 3 ; des principes de bonne administration, et notamment du devoir de minutie et pris de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elle le résume dans les termes suivants :

« La loi impose aux pouvoirs adjudicateurs de procéder à la vérification des prix.

Lorsque la phase de vérification des prix laisse apparaître un prix total qui semble anormal, le pouvoir adjudicateur doit procéder à l'examen de ce prix.

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 (ci-après ARP), le pouvoir adjudicateur invite le soumissionnaire concerné à présenter les justifications de son prix.

Ces justifications doivent être précises et concrètes.

A leur réception, le pouvoir adjudicateur doit procéder à un examen concret et effectif de ces justifications avant de les apprécier et de constater la régularité ou l'irrégularité de l'offre.

La décision de ne pas considérer comme anormalement bas un prix suspecté initialement d'anormalité doit faire l'objet d'une motivation précise faisant ressortir la réalité, l'exactitude et la pertinence des éléments sur lesquels le pouvoir adjudicateur a fondé cette décision. Il en va d'autant plus ainsi que le pouvoir adjudicateur dispose en la matière d'un large pouvoir d'appréciation, dont le corollaire est une obligation de motivation étendue.

En l'espèce, la motivation adoptée par la partie adverse est vague et imprécise.

De surcroît, elle ne fait pas ressortir que le pouvoir adjudicateur se serait livré à un examen concret et effectif des justifications apportées par le soumissionnaire concerné.

Elle ne fait pas non plus ressortir que ces justifications répondaient aux critères de concrétude et de précisions développés par la doctrine et la jurisprudence.

Il en découle que c'est au mépris des dispositions visées au moyen, et suite à une erreur manifeste d'appréciation, que la partie adverse a accepté les justifications de NTH CONTRACTORS et a considéré le prix total de son offre normal, concluant ainsi à la régularité de son offre ».

B. Note d'observations

La partie adverse formule ses observations, qu'elle résume dans les termes suivants :

- « La réglementation sur le contrôle des prix poursuit une double finalité :
- Protéger le pouvoir adjudicateur en lui permettant de s'assurer que les prix garantissent une exécution conforme aux exigences du marché et aux règles de l'art, tout en excluant toute spéculation au détriment des deniers publics.
 - Protéger la saine concurrence en évitant que des prix fantaisistes ne faussent le jeu normal de la concurrence.

Il ressort de la décision attaquée que la partie adverse ne s'est pas contentée de reprendre les justifications apportées par le soumissionnaire mais a procédé à un examen effectif avant d'estimer que ces prix étaient normaux au terme d'une motivation qui reprend son appréciation de ces justifications.

En effet, la partie adverse s'est acquittée de l'exercice délicat consistant à motiver une appréciation portant sur des données chiffrées qu'elle ne peut divulguer en raison de la protection du secret des affaires. La jurisprudence reconnaît d'ailleurs qu'il ne peut être reproché à une motivation de ne pas rendre compte de toutes les précisions si certaines d'entre elles relèvent du secret des affaires et bénéficient de la confidentialité.

Dès lors que la motivation permet de comprendre que le pouvoir adjudicateur s'est assuré que les prix proposés permettent l'exécution du marché conformément aux documents contractuels et aux règles de l'art, tant l'objectif de la vérification des prix que l'exigence de motivation formelle sont satisfaits.

La requérante invite en réalité le Conseil d'État à se substituer à la partie adverse dans l'exercice de son pouvoir discrétionnaire et à outrepasser les limites légales de son contrôle. La décision n'est manifestement entachée d'aucune erreur.

Le contrôle du Conseil d'État doit en conséquence être marginal.

Enfin, l'acte attaqué montre que la partie adverse a procédé au contrôle individuel de l'ensemble des postes du métré, prix globaux et prix unitaires proposés, ce qui renforce indéniablement le contrôle du prix total estimé de l'offre, puisque si l'ensemble des prix des postes pris individuellement sont normaux, le prix total estimé ne peut nécessairement qu'être normal.

À titre subsidiaire, la requérante n'aurait aucun intérêt au présent moyen car le prix total estimé de l'offre de NHT CONTRACTORS est manifestement normal, comme le montre le dossier administratif.

Le premier moyen n'est dès lors pas sérieux ».

V.2. Appréciation du Conseil d'État

Il ressort de l'exposé et des développements du moyen que la requérante critique la décision attaquée en tant que la partie adverse y reconnaît comme admissible le prix total proposé par l'attributaire du lot 2, alors que – selon la requérante – la motivation de cette décision d'admissibilité serait vague et imprécise et ne ferait pas apparaître que la partie adverse a opéré une vérification concrète et effective des justifications fournies par ce soumissionnaire. La critique du moyen

porte donc bien sur la décision d'admissibilité du prix total, et non celle relative aux prix unitaires.

A. Quant à l'intérêt au moyen

À supposer avérés une insuffisance de motivation formelle et un manquement à l'obligation de vérification concrète et effective de ces justifications, ces vices de légalité de la décision d'admettre les justifications de prix fournies par l'attributaire auraient lésé ou, à tout le moins, risqué de léser la requérante, dont l'offre est classée en deuxième position. Ce constat suffit à conclure à l'intérêt de la requérante à son moyen, l'argumentation de la partie adverse n'étant pas de nature à remettre en cause cette conclusion.

B. Quant au caractère sérieux du moyen

La partie adverse apporte plusieurs éléments de réponses dans sa note d'observations et au travers des pièces versées au dossier administratif. Il s'agit, en particulier, des éléments suivants :

- Dans un courrier du 16 octobre 2025 (pièce 3.5.1. du dossier administratif), la partie adverse invite le soumissionnaire NTH CONTRACTORS à justifier les prix de son offre, dans les termes suivants :

« A cet égard, outre le prix total (lequel paraît anormalement bas) qui réclame une justification/explication, les postes à justifier/expliciter sont les suivants ».

Les postes de prix unitaires concernés sont les postes 33, 72 et 75.

- Le soumissionnaire NTH CONTRACTORS soumet ses justifications par un courrier du 21 octobre 2025 (pièce 3.8 du dossier administratif).

- À propos de l'exposé des faits, les points 9.2-9.4 de la note d'observations se lisent comme suit :

« 9.2.- Le prix proposé par le soumissionnaire NTH CONTRACTORS a cependant fait l'objet d'une analyse dans l'absolu des architectes du bureau d'étude qui a été désigné par la partie adverse dans le cadre de la passation et de l'exécution du marché litigieux (pièce 3.10).

Cette pièce relève le travail d'analyse affiné de la partie adverse sur la normalité des prix :

“D'autre part, AR [l'architecte] a vérifié la normalité du prix total de NTH en comparant le prix total remis pondéré par m² avec les prix totaux pondérés par m² des autres écoles de l'Opération Re-Création (OR) de Bruxelles-Environnement (8 adjudications suivies par AR ont déjà été passées). Cette comparaison est reprise aux tableaux A et C joints. Au tableau A, le prix total

des travaux par m² de parcelle moyen est de 253,63 €. Le prix par m² réellement réaménagé est de 374,83 €. Au tableau C, la comparaison avec l'offre de NTH, de Krinkels et de Melin avec ces valeurs moyennes met en évidence que l'offre de NTH est contenue dans un écart de -1% par rapport au prix au m² moyen sur la parcelle et de -8% par rapport au prix moyen par m² réellement réaménagé”.

9.3.- La partie adverse a en conséquence interrogé les soumissionnaires sur leurs prix globaux, conformément à l'article 36 de l'ARP (pièces 3.5, confidentielle). À cet égard, l'acte attaqué relève par souci de transparence que : “ Les demandes de justification ont été adressées aux soumissionnaires sur la base de l'article 35 de l'Arrêté royal du 18 avril 2017.

Or, le présent marché ayant été lancé sous la forme d'une procédure ouverte, l'article 36 aurait dû être visé.

Cette inexactitude de référence, purement formelle, n'a toutefois pas eu d'incidence sur la régularité ni sur l'issue de la procédure. Les soumissionnaires concernés ont été invités à fournir les mêmes explications et dans les mêmes conditions que celles prévues par l'article 36, et les réponses (ou absences de réponse) reçues ont pu être analysées de manière complète et objective.

La procédure conserve dès lors toute son intégrité, et les conclusions de la vérification des prix demeurent valides”. (Pièce 2.5)

9.4.- Le soumissionnaire NTH CONTRACTORS a justifié la normalité de son prix global par plusieurs éléments, à savoir :

- la proximité immédiate du chantier, située à moins de 10 km, réduisant ainsi les coûts de déplacement, de carburant et de logistique ;
- des prix unitaires avantageux obtenus via un partenaire local ;
- des coûts d'amortissement limités en raison de matériel déjà mobilisé sur un chantier voisin ;
- la réalisation artisanale de certains ouvrages sans équivalent industriel standard, nécessitant une main-d'œuvre qualifiée mais optimisée grâce à l'expérience de l'équipe en place ;
- les prix des modules de jeux reposent sur un devis d'un fournisseur officiel joint aux justificatifs ;
- une volonté affichée de réduire sa marge bénéficiaire afin de rester compétitif sur une option exigée, jugée sans risque technique particulier.

Comme le montre l'acte attaqué (page 24), la partie adverse a considéré que les économies de coûts liées à la logistique, aux transports et aux frais indirects apparaissaient plausibles et vérifiables, la société étant implantée à proximité immédiate du chantier dans la commune de Wemmel. Les prix reposent sur des devis réels et vérifiables, joints aux justificatifs fournis (pièce 3.8, confidentielle).

Ces éléments permettent de considérer que les prix proposés sont économiquement soutenables et permettent l'exécution des obligations résultant du cahier des charges, sans compromettre la qualité ni la sécurité du chantier. La partie adverse a néanmoins décidé de mener une analyse détaillée des prix poste par poste afin de vérifier la cohérence interne de l'offre ».

- Dans la réponse au moyen (plus particulièrement au point 22 de la note d'observations), la partie adverse fait notamment valoir ce qui suit :

« Le contrôle de ce prix total estimé est d'autant plus fin qu'outre le prix total de l'offre, l'ensemble des prix unitaires sont analysés.

L'acte attaqué montre que la partie adverse a procédé au contrôle individuel de l'ensemble des postes du métré, prix globaux et prix unitaires proposés, ce qui renforce indéniablement le contrôle du prix total estimé de l'offre, puisque si

l'ensemble des prix des postes pris individuellement sont normaux, le prix total estimé ne peut nécessairement qu'être normal ».

- La pièce 3.9 du dossier administratif rend compte d'une analyse des justifications des prix demandées pour le lot 2. Etablie au nom du bureau d'architectes en date du 31 octobre 2025, cette analyse présente, s'agissant de l'offre du soumissionnaire NTH CONTRACTORS, ce que les auteurs du rapport estiment devoir retenir des justifications fournies par ce soumissionnaire, d'une part, et les quatre observations que leur inspirent ces justifications, d'autre part.

Ces éléments appellent à être analysés comme il suit :

- Le courrier du 16 octobre 2025 invitait bien le soumissionnaire NTH CONTRACTORS à justifier distinctement et formellement le montant total de son offre, d'une part, et les prix unitaires des trois postes concernés, d'autre part.
- Selon ce qui apparaît à la lecture du courrier du 21 octobre 2025 (pièce 3.8. du dossier administratif), et de la structuration selon chacun des trois postes de prix unitaires concernés, le soumissionnaire NTH CONTRACTORS – et cette précision ne conduit pas à divulguer ou compromettre un secret d'affaires – n'a, *prima facie*, formellement justifié que ces trois prix unitaires, sans soumettre de justification spécifique du prix total, alors qu'il y était invité par la partie adverse ; il ne s'est pas expliqué à ce sujet.
- Dans le rapport d'analyse des offres, la partie adverse ne dit mot ni de cette abstention ni des raisons pour lesquelles elle aurait considéré que la seule justification des prix unitaires concernés tenait lieu de justification du prix total de l'offre du soumissionnaire concerné. Cette motivation formelle ne permet pas de rendre compte de l'effectivité des opérations de contrôle du prix total, le soumissionnaire concerné s'étant précisément borné à ne justifier que les prix unitaires à propos desquels il était interrogé.

Il suit des considérations qui précèdent que, dans la mesure où il dénonce la motivation formelle lacunaire de l'acte attaqué et reproche à la partie adverse de ne pas établir, en raison de cette motivation lacunaire, le caractère effectif et concret du contrôle du prix total de l'offre du soumissionnaire NTH CONTRACTORS, le premier moyen doit être déclaré sérieux.

VI. Balance des intérêts

La partie adverse ne désigne pas les conséquences négatives d'une suspension de l'exécution de l'acte attaqué, qui l'emporteraient sur ses avantages.

Le Conseil d'État n'en identifie pas davantage.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La suspension de l'exécution de la décision de date inconnue, et communiquée à la requérante par courrier du 21 janvier 2026 d'attribuer le marché de travaux intitulé "Rénovation de la cour de récréation" de l'Athénée royal Bruxelles 2 – "Lot 2 : Travaux d'aménagement du terrain" à la société NTH CONTRACTORS S.A pour un montant de 475.788,87 € est ordonnée.

Article 2.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 3.

La pièce A.1 annexée à la requête et les pièces 2.1, 2.2 et 2.3, 3.1 à 3.10, 4.1 à 4.8 du dossier administratif sont, à ce stade de la procédure, tenues pour confidentielles.

Article 4.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 31 mars 2026, par la VI^e chambre du
Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

David De Roy,
Nathalie Roba,

président de chambre,
greffière.

La Greffière,

Le Président,

Nathalie Roba

David De Roy