

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LA PRÉSIDENTE F.F. DE LA VI^e CHAMBRE DES VACATIONS

SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

n° 267.371 du 9 juillet 2026

A. 248.429/VI-23.867

En cause : **la société privée à responsabilité limitée
ENTREPRISES HOMEL FRERES,**
ayant élu domicile chez
M^{es} Mathieu THOMAS, Louis LEBOUTTE
et Héloïse DE KEYSER, avocats,
rue de la Régence 58 bte 8
1000 Bruxelles,

contre :

le Centre public d'action sociale d'Aubange,
ayant élu domicile chez
M^{es} Virginie DOR et
Pauline ABBA, avocates,
chaussée de la Hulpe 178
1170 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 23 juin 2026, la partie requérante demande, d'une part, la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de :

« la décision prise en sa séance du 26 mai 2026, dans le cadre du marché public de travaux relatif à la Résidence Bellevue à Athus par laquelle le Conseil de l'Action Sociale du Centre public d'Action Sociale de Aubange décide :

“ Article 1 : de sélectionner le soumissionnaire BATIR RENOVER GERER SA, qui répond aux critères de sélection qualitative.

Article 2 : de considérer l'offre de l'entreprise BATIR RENOVER GERER SA comme complète et régulière.

Article 3 : de ne pas sélectionner le soumissionnaire HOMEL FRERES Srl et de considérer l'offre de l'entreprise HOMEL FRERES Srl comme irrégulière.

Article 4 : d'écarter l'offre de la société HOMEL FRERE srl en raison de son irrégularité, la visite sur site n'ayant pas été effectuée pour cette procédure et l'attestation fournie étant irrecevable.

Article 5 : de considérer le rapport d'examen des offres en annexe comme partie intégrante de la présente délibération.

Article 6 : d'approuver le rapport d'examen des offres du 15 avril 2026 rédigé par l'auteur de projet, Monsieur [L.O.], architecte [...], par lequel il attribue le marché à la société BATIR RENOVER GERER SA.

Article 7 : d'attribuer le marché n°T-2026-001 'Résidence Bellevue à Athus : mise en conformité incendie et travaux divers', lot 1 (partie architecte - stabilité

et escaliers de secours) à la société BATIR RENOVER GERER SA, pour le montant de 367.858,06 € TVA comprise.

Article 8 : de ne pas attribuer le lot 2.

Article 9 : l'exécution du marché doit répondre aux conditions fixées par le cahier des charges n°T-2026-001.

Article 10 : d'approuver le paiement par le crédit inscrit au 8341/723-60/2025 20250011 du budget extraordinaire de l'exercice 2026' ».

et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une ordonnance du 24 juin 2026, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 3 juillet 2026.

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

La contribution et le droit 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^{me} Elisabeth Willemart, conseillère d'État, présidente f.f., a exposé son rapport.

M^e Louis Leboutte, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et M^e Pauline Abba, avocate, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Muriel Vanderhelst, premier auditeur au Conseil d'État, a été entendue 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. La partie adverse lance, au cours de l'année 2025, un marché public ayant pour objet « Résidence Bellevue à Athus : mise en conformité incendie et travaux divers ». La description des travaux se lit comme suit dans le cahier spécial des charges :

« L'entreprise a pour objet la mise en conformité incendie de la Résidence Bellevue à Athus et de travaux divers

Les travaux consistent en :

- Modification de 2 baies en façade Ouest et réalisation d'un escalier de secours métallique extérieur
- Modification d'un mur rideau en façade Nord et réalisation d'un escalier de secours métallique extérieur y compris cheminement piéton
- Travaux en vide ventilés : pompage et ventilation
- Travaux divers liés aux travaux ci-avant : peinture, crépi, porte, ...

Les travaux décrits ci-dessus ne sont pas exhaustifs.

[...] ».

Le cahier spécial prévoit une visite obligatoire des lieux, dans les termes suivants :

« Le soumissionnaire visite les lieux concernés afin d'appréhender toutes les conditions particulières d'exécution du présent marché.

Une visite des lieux est organisée préalablement à la remise des offres uniquement sur rendez-vous le 20 et le 24/10/2025 au matin, le 03 et le 04/11/2025 au matin

avec Mr [L.O.]

Email : [...]

La visite des lieux est obligatoire sous peine de nullité de l'offre.

Le soumissionnaire reconnaît à la suite de cette visite :

- Avoir reçu toutes les informations lui permettant de comprendre l'étendue et les particularités du marché ;
- Avoir calculé le montant de son offre en tenant compte de cette connaissance et des moyens à mettre en œuvre pour assurer sa parfaite exécution.

Suite à la visite des lieux, le soumissionnaire ne peut arguer de problèmes dus aux accès et à l'implantation des lieux pour demander modification des prix remis, ni pour justifier des retards éventuels. Toute remarque éventuelle doit être faite sur le forum/communiquée à la personne de contact.

Une attestation est remise après la visite et est jointe à l'offre déposée.

Elle est signée par le délégué de l'adjudicateur et elle mentionne l'identité du soumissionnaire et celle du délégué de l'adjudicateur.

En cas de visite obligatoire, l'absence d'attestation dans le dossier d'offre, sans préjudice de l'article 66, § 3, de la [Loi 2016-06-17], est une cause d'irrégularité substantielle ».

2. Il n'est pas contesté que la partie requérante a procédé à la visite des lieux le 24 octobre 2025 et qu'elle a déposé une offre comprenant l'attestation de visite, signée par L.O., pour le pouvoir adjudicateur. Il s'agit de l'auteur de projet désigné dans le cahier des charges.

3. La partie requérante expose, sans être contredite, qu'elle était le seul soumissionnaire. Il ressort des écrits de procédure que le pouvoir adjudicateur a décidé de ne pas attribuer le marché et de lancer une nouvelle procédure ouverte.

4. Le 23 février 2026, le conseil de l'action sociale de la partie adverse approuve la procédure de passation et les documents d'un nouveau marché, ayant pour objet : « Résidence Bellevue à Athus : "mise en conformité incendie" et "travaux de ventilation en vides ventilés et divers" ». Le marché comporte deux lots : « mise en conformité incendie » et « travaux de ventilation en vides ventilés et divers ».

La description des travaux se lit comme suit dans ce nouveau cahier spécial des charges :

« L'entreprise a pour objet :

Lot 1 : "la mise en conformité incendie"

Lot 2 : "des travaux de ventilation en vides ventilés et divers"

Les travaux consistent en :

Lot 1

- Modification de 2 baies en façade Ouest et réalisation d'un escalier de secours métallique extérieur
- Modification d'un mur rideau en façade Nord et réalisation d'un escalier de secours métallique extérieur y compris cheminement piéton
- Travaux divers liés aux travaux ci-avant : peinture, crépi, porte, ...

Lot 2

- Travaux en vide ventilés : pompage et ventilation

Les travaux décrits ci-dessus ne sont pas exhaustifs.

[...] ».

Une visite obligatoire des lieux est également prévue, dans les termes suivants (clause A2.12 du cahier des charges) :

« Le soumissionnaire visite les lieux concernés afin d'appréhender toutes les conditions particulières d'exécution du présent marché.

Une visite des lieux est organisée préalablement à la remise des offres uniquement sur rendez-vous

avec Mr [L.O.]

Email : [...]

La visite des lieux est obligatoire sous peine de nullité de l'offre.

Le soumissionnaire reconnaît à la suite de cette visite :

- Avoir reçu toutes les informations lui permettant de comprendre l'étendue et les particularités du marché ;
- Avoir calculé le montant de son offre en tenant compte de cette connaissance et des moyens à mettre en œuvre pour assurer sa parfaite exécution.

Suite à la visite des lieux, le soumissionnaire ne peut arguer de problèmes dus aux accès et à l'implantation des lieux pour demander modification des prix remis, ni pour justifier des retards éventuels. Toute remarque éventuelle doit être faite sur le forum/communiquée à la personne de contact.

Une attestation est remise après la visite et est jointe à l'offre déposée.

Elle est signée par le délégué de l'adjudicateur et elle mentionne l'identité du soumissionnaire et celle du délégué de l'adjudicateur.

En cas de visite obligatoire, l'absence d'attestation dans le dossier d'offre, sans préjudice de l'article 66, § 3, de la [Loi 2016-06-17], est une cause d'irrégularité substantielle. »

L'attestation de visite des lieux est visée en ces termes, parmi les documents du marché (clause A1.3) et dans la description du contenu de l'offre (clause A5) :

« L'attestation de visite des lieux signée par les autorités compétentes (maître [de] l'ouvrage ou auteur de projet), permettant d'établir la preuve de la visite des lieux.

L'absence de cette attestation de visite induisant l'absence de visite, entraînera la nullité de l'offre ».

5. La partie requérante affirme qu'elle a « contact[é] l'auteur de projet pour réaliser la visite des lieux » et que ce dernier lui a « indiqu[é] qu'une nouvelle visite ne s'impose pas car [elle] a déjà réalisé une visite des lieux dans le cadre du premier marché ».

Il n'est pas contesté que la partie requérante n'a pas effectué de nouvelle visite des lieux.

6. Le 26 mars 2026, l'auteur de projet lui adresse, par courrier électronique, l'attestation suivante, à compléter :

ATTESTATION DE VISITE	
Dossier : Résidence Bellevue à Athus : mise en conformité incendie et travaux divers	
Procédure : procédure ouverte	
Je soussigné	
Directeur, administrateur, gérant,	
Représentant de l'entreprise	
Dont le siège est établi :	
.....	
.....	

Atteste par la présente avoir visité le site du chantier faisant l'objet de mon offre annexée.

Cette visite a eu lieu le : 26.03.26

En présence de : [REDACTED]

En conséquence, je reconnais :

- Avoir reconnu les contraintes liées aux lieux et aux particularités du chantier ;
- Avoir en conséquence, établi mon offre en parfaite connaissance de cause.

Signatures :

Pour le soumissionnaire,

Pour le Pouvoir adjudicateur,

Cette attestation est à compléter et à joindre à l'offre

7. Deux offres sont déposées. La partie requérante fait offre pour les deux lots, la société Bâtir Rénover Gérer SA fait offre pour le lot 1. L'offre de la partie requérante comporte l'attestation de visite des lieux délivrée par l'auteur de projet, signée complétée par elle en ce qui concerne ses propres coordonnées.

8. Un premier rapport d'analyse des offres est établi le 15 avril 2026. L'auteur de projet y constate notamment que les deux offres sont régulières et propose d'attribuer le lot 1 et le lot 2 à la partie requérante.

9. Le 27 avril 2026, le Conseil de l'action sociale de la partie adverse décide de reporter le point relatif à l'attribution du marché, pour les motifs suivants :

« Attribution conseillée par [L.O.] : HOMEL FRERES srl

Cependant, la société HOMEL n'a pas effectué la visite sur site. L'attestation de visite, datée du 25 mars, a été gracieusement transmise à HOMEL par [L.O.], qui a estimé qu'il n'était pas judicieux de faire revenir la société car rien n'avait changé depuis la visite du mois de décembre.

Or, la visite du mois de décembre relevait du précédent marché et donc d'une autre procédure.

Point reporté :

- demander des détails plus précis à l'architecte.
- demander de présenter les offres car pas suffisamment informé pour attribuer à l'une ou l'autre entreprise.
- attestation de visite problématique = Offre irrégulière.

Considérant la transmission du dossier au Directeur financier pour avis préalable en date du 21/04/2026 ;

Considérant l'avis réservé du Directeur financier remis en date du 23/04/2026 ;

Après en avoir délibéré,

Le Conseil décide de reporter le point »

10. Un second rapport d'analyse des offres est établi le 20 mai 2026. L'auteur de projet y relève notamment qu'« à ce stade de l'analyse, les offres de la société Homel sont écartées en raison de l'attestation de visite qui est non conforme du fait que la société ne s'est pas présentée pour la visite, ce qui représente une irrégularité substantielle » et conclut que seul le lot 1 peut être attribué, à la société Bâtir Rénover Gérer SA.

11. Le 26 mai 2026, le Conseil de l'action sociale prend la décision suivante :

- « Article 1 : de sélectionner le soumissionnaire BATIR RENOVER GERER SA, qui répond aux critères de sélection qualitative.
 - Article 2 : de considérer l'offre de l'entreprise BATIR RENOVER GERER SA comme complète et régulière.
 - Article 3 : de ne pas sélectionner le soumissionnaire HOMEL FRERES Srl et de considérer l'offre de l'entreprise HOMEL FRERES Srl comme irrégulière.
 - Article 4 : d'écarter l'offre de la société HOMEL FRERE srl en raison de son irrégularité, la visite sur site n'ayant pas été effectuée pour cette procédure et l'attestation fournie étant irrecevable.
 - Article 5 : de considérer le rapport d'examen des offres en annexe comme partie intégrante de la présente délibération.
 - Article 6 : d'approuver le rapport d'examen des offres du 15 avril 2026 [lire sans doute : 20 mai 2026] rédigé par l'auteur de projet, Monsieur [L.O.], architecte [...], par lequel il attribue le marché à la société BATIR RENOVER GERER SA.
 - Article 7 : d'attribuer le marché n°T-2026-001 "Résidence Bellevue à Athus : mise en conformité incendie et travaux divers", lot 1 (partie architecte - stabilité et escaliers de secours) à la société BATIR RENOVER GERER Sa, pour le montant de 367.858,06 € TVA comprise.
 - Article 8 : de ne pas attribuer le lot 2.
- [...] ».

Cette décision se fonde, notamment, sur les motifs suivants :

- « Considérant que la société HOMEL FRERE Srl a remis offre pour les 2 lots et que BRG SA a remis offre pour le lot 1 uniquement ;

Considérant que le cahier des charges prévoit que les sociétés peuvent ne soumissionner que pour un seul lot ;

Considérant que l'offre de la société HOMEL FRERES Srl est supérieure au montant estimé du marché à hauteur de près de 83,68 % pour le lot 1 et inférieure de près de 19% pour le lot 2 ;

Considérant que l'offre de la société BRG Sa est supérieure au montant estimé du marché à hauteur de près de 83,93% (lot 1) ;

Considérant toutefois que, dans l'optique où le lot 1 ne lui serait pas attribué, la société HOMEL FRERES Srl se réserve le droit de majorer de 10% son offre pour le lot 2 (vide ventilé) ;

Considérant que l'offre de la société BRG Sa est complète et régulière ;

Considérant que la société HOMEL FRERES Srl a fourni une attestation de visite datée du 25 mars 2026 mais n'a pas effectué la visite sur site, obligatoire dans le cadre de la nouvelle procédure ;

Considérant que Monsieur [L.O.] a confirmé que la société HOMEL FRERES Srl ne s'est pas présentée pour la visite sur site ;

Considérant de ce fait que l'attestation de visite fournie par la société HOMEL FRERES Srl ne peut être considérée comme recevable ;

Considérant que la société HOMEL FRERES Srl s'était présenté pour effectuer la visite dans le cadre du précédent du marché ;

Considérant que même si les lieux n'ont pas changé, le document utilisé indiquant que la société s'était présentée le 25 mars 2026 ne correspond pas à la réalité ;

Considérant que cela constitue une irrégularité substantielle dans l'offre de la société HOMEL FRERES Srl et que, de ce fait, l'offre doit être considérée comme irrégulière ».

12. La partie adverse notifie l'attribution du marché à l'adjudicataire par un courrier électronique envoyé le 8 juin 2026, qui annonce par ailleurs l'envoi d'un courrier recommandé à la même date.

Elle informe, selon les mêmes modalités, la partie requérante qu'elle « n'est pas sélectionnée car la visite obligatoire sur site n'a pas été effectuée et l'attestation de visite fournie est non conforme et irrecevable, rendant de ce fait la candidature nulle ». La décision d'attribution, à l'exclusion du rapport d'analyse des offres, est joint à ce courrier électronique.

Les dossiers ne comportent pas de preuve d'envoi ou de réception des courriers recommandés.

13. Le 2 juillet 2026, selon la partie adverse, le Gouverneur de la Province de Luxembourg « porte à [la] connaissance [de la partie adverse] que [sa] délibération n'appelle aucune mesure de tutelle et qu'elle est donc devenue pleinement exécutoire ». Il formule toutefois quelques réserves et recommandations pour l'avenir.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèses des parties

IV.1.1. La requête

La partie requérante prend un premier moyen de la méconnaissance des articles 10 et 11 de la Constitution et du principe d'égalité et de non-discrimination ; de la méconnaissance de l'article 83 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics ; de la méconnaissance de l'article 76 de l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques ; des articles A1.3, A2.12 et A5 du cahier spécial des charges portant les références « N° T-2026-001 » (Bellevue Clauses administratives 2026) ; de la méconnaissance des principes de bonne administration, en ce compris des principes de légitime confiance, de minutie, du raisonnable, de proportionnalité et de sécurité juridique ; de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elle le résume comme suit :

« Le moyen se structure en deux branches.

Dans une première branche, la décision attaquée considère à tort que l'offre de la partie requérante est entachée d'une irrégularité. La requérante a pourtant effectivement visité les lieux dans le cadre d'une première procédure, les lieux étant demeurés inchangés, et s'est vu indiquer par l'auteur de projet qu'une nouvelle visite n'était pas nécessaire (une attestation de visite des lieux complétée, datée et signée étant du reste à nouveau transmise par l'auteur de projet), de sorte que l'objectif assigné à la visite des lieux est atteint et qu'aucune irrégularité ne peut être retenue.

Dans une deuxième branche, la décision méconnaît les principes de bonne administration, en particulier la légitime confiance, dès lors que le pouvoir adjudicateur a lui-même indiqué qu'aucune nouvelle visite n'était requise et a délivré une attestation en ce sens. Il ne peut ensuite sanctionner la requérante pour s'être conformée à ces indications sans adopter une position contradictoire et non respectueuse, notamment, du principe de légitime confiance ».

IV.1.2. La note d'observations

La partie adverse résume sa réponse comme suit :

« La partie adverse établit que l'offre de la SRL ENTREPRISES HOMEL FRERES a été écartée à bon droit en raison de son irrégularité substantielle, dès lors que le cahier spécial des charges exigeait clairement, à peine de nullité de l'offre, une visite des lieux obligatoire et la remise d'une attestation de visite. La requérante reconnaît elle-même ne pas avoir procédé à cette visite dans le cadre de la procédure de passation en cours, et que l'attestation délivrée par l'auteur de projet ne reflète pas la réalité. Le principe de confiance légitime invoqué par la requérante ne peut justifier une action contraire à la loi, et l'auteur de projet, n'étant pas

habilité à engager le pouvoir adjudicateur sur les questions de régularité des offres, ne pouvait susciter d'attente légitime. Le CPAS d'Aubange n'avait aucune marge de manœuvre face à cette irrégularité substantielle et devait déclarer l'offre nulle ».

IV.2. Appréciation du Conseil d'État

L'article 83 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics dispose comme suit :

« Le pouvoir adjudicateur vérifie la régularité des offres. Le Roi peut fixer les modalités additionnelles à cette fin ».

L'article 76 de l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques dispose comme suit :

« § 1^{er}. Le pouvoir adjudicateur vérifie la régularité des offres.

L'offre peut être affectée d'une irrégularité substantielle ou non substantielle.

Constitue une irrégularité substantielle celle qui est de nature à donner un avantage discriminatoire au soumissionnaire, à entraîner une distorsion de concurrence, à empêcher l'évaluation de l'offre du soumissionnaire ou la comparaison de celle-ci aux autres offres, ou à rendre inexistant, incomplet ou incertain l'engagement du soumissionnaire à exécuter le marché dans les conditions prévues.

Sont réputées substantielles notamment les irrégularités suivantes :

1° le non-respect du droit environnemental, social ou du travail, pour autant que ce non-respect soit sanctionné pénalement ;

2° le non-respect des exigences visées aux articles 38, 42, 43, § 1^{er}, 44, 48, § 2, alinéa 1^{er}, 54, § 2, 55, 83 et 92 du présent arrêté et par l'article 14 de la loi, pour autant qu'ils contiennent des obligations à l'égard des soumissionnaires ;

3° le non-respect des exigences minimales et des exigences qui sont indiquées comme substantielles dans les documents du marché.

§ 2. L'offre qui n'est affectée que d'une ou de plusieurs irrégularités non substantielles qui, même cumulées ou combinées, ne sont pas de nature à avoir les effets visés au paragraphe 1^{er}, alinéa 3, n'est pas déclarée nulle.

§ 3. Lorsqu'il est fait usage d'une procédure ouverte ou restreinte, le pouvoir adjudicateur déclare nulle l'offre affectée d'une irrégularité substantielle. Ceci est également le cas pour l'offre qui est affectée de plusieurs irrégularités non substantielles qui, du fait de leur cumul ou de leur combinaison, sont de nature à avoir les effets visés au paragraphe 1^{er}, alinéa 3.

§ 4. Sans préjudice de l'article 39, § 7, alinéa 2, de la loi, le présent paragraphe s'applique à la vérification de la régularité des offres autres que les offres finales, pour les marchés dont le montant estimé est égal ou supérieur au seuil fixé pour la publicité européenne et pour lesquels il est fait usage d'une procédure permettant une négociation. Lorsqu'il s'agit d'une offre finale, le paragraphe 3 s'applique.

Lorsqu'une offre comporte plusieurs irrégularités non substantielles qui du fait de leur cumul ou de leur combinaison, sont de nature à avoir les effets visés au paragraphe 1^{er}, alinéa 3, le pouvoir adjudicateur offre au soumissionnaire la possibilité de régulariser ces irrégularités avant d'entamer les négociations.

Le pouvoir adjudicateur déclare nulle l'offre affectée d'une irrégularité substantielle, sauf disposition contraire dans les documents du marché. Dans ce dernier cas, il donne la possibilité au soumissionnaire de régulariser cette irrégularité avant d'entamer les négociations, à moins que le pouvoir adjudicateur

n'ait indiqué à propos de ladite irrégularité qu'elle ne peut faire l'objet d'une régularisation.

§ 5. Sans préjudice du paragraphe 2 et de l'article 39, § 7, alinéa 2, de la loi, le présent paragraphe s'applique à la vérification de la régularité des offres, pour les marchés dont le montant estimé est inférieur au seuil fixé pour la publicité européenne et pour lesquels il est fait usage d'une procédure permettant une négociation.

Le pouvoir adjudicateur décide soit de déclarer nulle l'offre affectée d'une irrégularité substantielle, soit de faire régulariser cette irrégularité. Il en va de même si l'offre est affectée de plusieurs irrégularités non substantielles lorsque celles-ci, du fait de leur cumul ou de leur combinaison, sont de nature à avoir les effets visés au paragraphe 1^{er}, alinéa 3 ».

En l'espèce, la visite des lieux préalable est qualifiée par le cahier des charges d'« obligatoire sous peine de nullité de l'offre ». Une absence de visite préalable apparaît dès lors comme affectant l'offre d'une irrégularité substantielle au sens de l'article 76, § 1^{er}, alinéa 4, 3^o, précité.

Il n'est pas contesté que la partie requérante a effectué une visite des lieux le 24 octobre 2025, dans le cadre de la première procédure de passation à laquelle la partie adverse a renoncé.

Au contraire du premier cahier des charges, le second ne fixe pas de dates précises pour la visite, mais stipule qu'« une visite des lieux est organisée préalablement à la remise des offres uniquement sur rendez-vous » avec l'auteur de projet.

Selon le cahier des charges, la visite doit permettre au soumissionnaire de « comprendre l'étendue et les particularités du marché » et de « calcule[r] le montant de son offre en tenant compte de cette connaissance et des moyens à mettre en œuvre pour assurer sa parfaite exécution ». Il est notamment précisé que « suite à la visite des lieux, le soumissionnaire ne peut arguer de problèmes dus aux accès et à l'implantation des lieux pour demander modification des prix remis, ni pour justifier des retards éventuels ».

Il n'est pas démontré que la visite effectuée le 24 octobre 2025, dans le cadre de la première procédure de passation, ne permettait pas d'atteindre ces objectifs d'information préalable à l'établissement de l'offre déposée, le 2 avril 2026, dans le cadre de la seconde procédure. En effet, bien que l'objet du marché ait été ventilé en deux lots distincts, la description des travaux est restée identique et la partie adverse ne prétend pas que les lieux ont connu une évolution significative. A cet égard, il ressort du procès-verbal du Conseil de l'action sociale du 27 avril 2026, que « l'attestation de visite, datée du 25 mars, a été gracieusement transmise [à la partie requérante] par [l'auteur de projet], qui a estimé qu'il n'était pas judicieux de faire

revenir la société car rien n'avait changé depuis la visite du mois de décembre [lire sans doute : octobre] ». La partie adverse confirme, dans l'acte attaqué, que « les lieux n'ont pas changé ».

Il résulte de ce qui précède que l'offre de la partie requérante ne peut être qualifiée de substantiellement irrégulière au motif que la visite obligatoire préalable à la remise des offres a été effectuée dans le cadre de la première procédure et non dans le cadre de la seconde.

Il reste que l'attestation de visite, délivrée à la partie requérante dans le cadre de la seconde procédure et jointe à son offre, mentionne une date de visite qui ne correspond pas à la réalité, puisque la visite a été effectuée le 24 octobre 2025 et non le 25 mars 2026.

Les dispositions du cahier des charges prévoyant que « l'absence de cette attestation de visite induisant l'absence de visite, entraînera la nullité de l'offre » n'imposaient pas d'écarter l'offre de la partie requérante pour irrégularité substantielle, puisqu'en l'espèce il est établi qu'une visite des lieux a été effectuée préalablement à la remise de l'offre.

Il en va de même de la disposition du cahier des charges selon laquelle « en cas de visite obligatoire, l'absence d'attestation dans le dossier d'offre, sans préjudice de l'article 66, § 3, de la [loi du 17 juin 2016], est une cause d'irrégularité substantielle », puisque l'article 66, § 3, alinéa 1^{er}, précité, permet notamment, dans le respect des principes d'égalité et de transparence et sans donner lieu à une modification de l'offre, de demander au soumissionnaire de présenter, compléter, clarifier ou préciser un document qui doit être soumis et qui est ou semble erroné, comme c'est le cas en l'espèce.

La mention de la date du 25 mars 2026, plutôt que de celle du 24 octobre 2025, n'est pas imputable à la partie requérante, mais à l'auteur de projet de la partie adverse, habilité par elle à organiser les visites, à établir les attestations y relatives et à les signer en qualité de « délégué de l'adjudicateur ».

La partie requérante pouvait légitimement s'attendre à ce que l'attestation établie et délivrée par l'auteur de projet, « délégué de l'adjudicateur », soit considérée comme conforme aux exigences du cahier des charges.

Il résulte de ce qui précède que la partie adverse a violé les dispositions et principes visés au moyen, en déduisant du constat selon lequel « le document utilisé indiquant que la société s'était présentée le 25 mars 2026 ne correspond pas à la

réalité », que « cela constitue une irrégularité substantielle dans l'offre de la société HOMEL FRERES Srl et que, de ce fait, l'offre doit être considérée comme irrégulière ».

Le premier moyen est sérieux en ses deux branches.

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 partie adverse dépose les offres des deux soumissionnaires (pièces 4 et 5 du dossier administratif) en sollicitant le maintien de leur confidentialité, au motif que « ces documents contiennent [...] des informations techniques et commerciales qui touchent au secret des affaires ».

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

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La suspension de l'exécution de la décision du 26 mai 2026 du Conseil de l'Action sociale du Centre public d'Action sociale d'Aubange, attribuant à la société Bâtir Rénover Gérer le lot 1 du marché public de travaux de mise en conformité incendie et de travaux de ventilation en vides ventilés et divers, à la Résidence Bellevue à Athus, et renonçant à attribuer le lot 2 de ce marché est ordonnée.

Article 2.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 3.

Les pièces 4 et 5 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 9 juillet 2026, par la VI^e chambre des vacations du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Elisabeth Willemart,
Vincent Durieux,

conseillère d'État, présidente f.f.,
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Vincent Durieux

Elisabeth Willemart