

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA VI^e CHAMBRE DES VACATIONS

SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

ARRÊT

n° 267.430 du 28 juillet 2026

A. 248.570/VI-23.887

En cause :

1. la société anonyme CBD,
2. la société à responsabilité limitée
ARCHITECTES L.M. ET ASSOCIÉS,
ayant toutes deux élu domicile chez
M^{es} Jean-François DAVREUX
et Lionel-Albert BAUM, avocats,
ayant élu domicile chez
rue du Lombard, 67
5000 Namur,

contre :

la ville de Leuze-en-Hainaut,
représentée par son collègue communal,
ayant élu domicile chez
M^e Philippe HOREMANS, avocat,
rue de la Souvenance, 17
7522 Tournai.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 7 juillet 2026, les parties requérantes demandent, d'une part, la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de « la décision prise par la partie adverse, le 8 juin 2026, décidant de faire sienne la teneur du rapport d'analyse des candidatures rédigé par IDETA, de valider la liste des trois candidats retenus et de ne pas retenir [leur] demande de participation » et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

2. Par une ordonnance du 8 juillet 2026, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 27 juillet 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 à l'article 70 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État ont été acquittés.

M. Lionel Renders, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Aurélie Vandenberghe, *loco* M^{es} Jean-François Davreux et Lionel-Albert Baum, avocate, comparaissant pour les parties requérantes, et M^e Christopher Van Loo, *loco* M^e Philippe Horemans, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

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

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

III. Faits utiles à l'examen de la demande

3. Le 26 mars 2026, un avis de marché public de travaux portant sur la « conception/réalisation de 2 bâtiments mixtes et espaces publics » est publié par la partie adverse au *Bulletin des adjudications*.

Le guide de sélection de mars 2026, applicable à ce marché, précise son objet comme suit :

« Conception et réalisation d'un ensemble unique comprenant :

- Deux bâtiments mixtes (surfaces adaptables et logements) ;
- Du stationnement privé ;
- Des aménagements extérieurs publics et privés (liaison piétonne, square, placette publique et jardins privés collectifs) ».

Il s'agit d'un marché passé par la procédure concurrentielle avec négociation en deux phases, la première de sélection des candidats, la seconde d'attribution du marché.

4. Au 4 mai 2026, date limite de réception des offres, six candidatures ont été déposées, dont celle des parties requérantes.

5. Le mandataire de la partie adverse procède à l'examen des candidatures et établit un rapport d'analyse des candidatures au terme duquel il procède au classement suivant :

N°	Nom	Cotation 50 points	Classement
1	GOE TRBA [A. B.]	44	6
2	GOE LEUZE CONNEXION	50	3
3	GOE TRADECI ARCEAN A&G FALLY	48	4
4	GOE T&P BAT-ORAES	50	2
5	GOE CBD – [L. M.]	47	5
6	GOE INTERCONSTRUCT – MW – ATELIER PAYSAGE	53	1

6. En sa séance du 8 juin 2026, le collège communal de Leuze-en-Hainaut décide notamment de faire sienne la teneur de ce rapport, de valider la liste des trois candidats retenus, d'informer les candidats non retenus de leur éviction et de fixer la date de dépôt des offres au 14 septembre 2026.

Il s'agit de l'acte attaqué, qui est notifié aux parties requérantes par un courrier du 22 juin 2026.

IV. Moyen unique en sa première branche

IV.1. Thèses des parties

IV.1.1. Thèse des parties requérantes

7. Le moyen unique est pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, ainsi que du principe de l'égalité de traitement, des articles 4, 66, 71, 73 et 79 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, des articles 59, 60, 65, et 68 de l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques, des articles 9.6, 10.1 et 10.2 du cahier spécial des charges/guide de sélection de mars 2026 de la partie adverse, du principe de la motivation interne, des articles 4 et 5 de la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics et de certains marchés de travaux, de fournitures et de services, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes généraux de bonne administration, que sont les principes de confiance, de précaution et de proportionnalité, de sécurité juridique, de transparence, d'appréciation, et du principe *patere legem quam ipse fecisti*, ainsi que de l'excès de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation.

8. Les parties requérantes résument la première branche du moyen comme suit :

« En ce que :

- première branche : à titre principal, la partie adverse n’octroie aucun point à la requérante pour certains sous-critères en méconnaissant ledit sous-critère, en le dénaturant et en n’appliquant pas la même appréciation pour toutes les candidatures reçues, et ce, sans motivation adéquate ;
- [...]

Alors que :

- première branche : à titre principal : la requérante a fourni une référence répondant aux critères de sélection fixés par la partie adverse, ainsi qu’à tous les sous-critères et auraient donc dû se voir attribuer la totalité des points et la partie adverse ne pouvait pas considérer que la référence de la requérante ne répondait pas au critère et sous-critères requis sans violer les dispositions visées au moyen ; à tout le moins, la partie adverse devait appliquer la même interprétation de ses critères et sous-critères et ne pouvait donc pas attribuer de point non plus aux autres références des autres candidats sous peine de violer les dispositions visées au moyen ;
- [...] ».

IV.1.2. Thèse de la partie adverse

9. La partie adverse résume sa réponse sur le moyen unique comme suit :

- « Toute l’argumentation de la partie requérante revient à soutenir que sa candidature a été trop sévèrement appréciée par la partie adverse. Mais, en réalité, la cause de sa non-sélection réside exclusivement dans le manque de soin apporté par la requérante elle-même.
1. Pour sélectionner les candidats, la Ville de Leuze n’avait pour seul point de repère que le dossier de sélection fourni par les candidats.
 2. Il est à préciser que, pour respecter une stricte égalité entre les candidats, la partie adverse n’a invité aucun des candidats à préciser et/ou compléter son dossier de candidature.
 3. La partie requérante a négligé son dossier de candidature, contrairement aux trois candidats sélectionnés.
 4. Ainsi, la partie requérante a-t-elle fourni des documents imprécis, insuffisants, inadéquats, *etc.* (voir ci-dessus).
 5. C’est donc à juste titre que la partie requérante n’a pas été sélectionnée ».

Sur le critère de sélection concerné par la première branche du moyen unique, elle expose ce qui suit :

- « 1. Capacité à faire dialoguer un bâtiment avec son environnement et avec l'espace public, dans un site en milieu urbain dense

Il est attendu, pour ce critère, que la référence produite présente un dialogue entre le bâtiment et son environnement urbain dense via son intégration harmonieuse, sa valorisation du cadre de vie, la structuration de l'espace public et le traitement de ses rez-de-chaussée, créant des liens entre privé, public et semi-public pour renforcer le sentiment d'appartenance, la sécurité et la connectivité du quartier. La référence implique une approche architecturale réfléchie sur son gabarit, son implantation et son enveloppe, tout en tenant compte des fonctions de circulation, des continuités visuelles et des connexions avec le contexte bâti existant.

La note produite par la requérante insiste sur les berges naturelles, le fil de l'eau, les vues sur l'Escaut, une coulée verte. Le projet présenté se trouve davantage dans une logique de paysage, promenade, rapport au cours d'eau alors que le présent critère recherche un front urbain, dialogue avec la rue, traitement des interfaces urbaines, continuité du tissu bâti.

Mais les éléments présentés ne démontrent pas l'expérience particulière recherchée par le présent critère, à savoir la conception d'un bâtiment structurant l'espace public dans un contexte de centralité urbaine comparable aux enjeux du projet LEUZE DU 02. Les qualités paysagères de la référence ne suffisent pas à rencontrer le critère tel que défini ».

IV.1.3. Appréciation du Conseil d'État

10. L'article 4 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics énonce que les adjudicateurs traitent les opérateurs économiques sur un pied d'égalité et sans discrimination et agissent d'une manière transparente et proportionnée.

Conformément à l'article 66 de la loi du 17 juin 2016 précitée, le pouvoir adjudicateur doit vérifier si un soumissionnaire répond aux critères de sélection qu'il a fixés. Ce contrôle doit être effectif, en ce sens que le pouvoir adjudicateur doit s'assurer de la réalité des capacités à exécuter un marché, notamment techniques et professionnelles, dont un candidat ou un soumissionnaire se targue. Il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation à la sienne à cet égard, sous réserve de la sanction d'une éventuelle erreur manifeste d'appréciation et sans préjudice du contrôle de la légalité de la décision attaquée au regard notamment du respect du principe de transparence et de l'obligation de motivation qui incombe au pouvoir adjudicateur.

En vertu des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, la motivation dont doit faire l'objet chaque acte administratif consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait qui ont déterminé son adoption. Quant aux articles 4, alinéa 1^{er}, et 5 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, ils requièrent que le pouvoir adjudicateur adopte une « décision motivée ». La raison d'être de l'obligation de motiver en la forme qu'imposent les dispositions précitées est d'informer le destinataire d'un acte administratif des raisons qui ont amené son auteur à l'adopter, de façon à ce qu'il puisse apprécier l'opportunité et, le cas échéant, la manière d'exercer les recours dont il peut disposer.

11. En l'espèce, l'article 9.6 du guide de sélection applicable au marché public litigieux impose, au titre de critère de sélection qualitative portant sur la capacité technique et professionnelle du soumissionnaire, notamment ce qui suit :

«

N°	Critères de sélection	Exigences minimales / Documents à joindre
[...]		
2	Pour l'architecte : Présentation d' 1 référence pertinente relative à la construction/réhabilitation d'un bâtiment mixte ou de logements	Exigences minimales -d'un montant de travaux d'au moins 2.000.000 EUR HTVA Pour chaque référence, la réception provisoire a lieu au cours des 5 ans précédant la publication du marché.
		Documents à joindre à la candidature - <u>1 fiche référence</u> - <u>1 attestation de bonne exécution</u> : émise et signée par le représentant du maître d'ouvrage. Lorsque le maître d'ouvrage est une personne privée, le certificat peut être remplacé par une simple déclaration du titulaire de la référence attestant que les travaux ont été effectués selon les règles de l'art et menés régulièrement à bonne fin.

».

L'article 10 du même guide, intitulé « informations sur les limites concernant le nombre de candidats invités à participer », prévoit ce qui suit :

« Nombre maximal envisagé : 3

Critères objectifs de limitation du nombre de candidats :

Afin d'établir un classement des candidats, le pouvoir adjudicateur se basera sur des critères objectifs pour la limitation du nombre de candidats. Seules les références fournies pour la justification des capacités techniques des candidats (sélection qualitative) seront jugées.

Pour chaque critère, le principe de cotation est le suivant :

- Répond au critère = maximum de points
- Ne répond pas au critère = 0 point ».

L'article 10.2, relatif aux « critères de limitation pour l'architecte et le paysagiste/urbaniste » du guide dispose comme suit :

« Par référence présentée (pour rappel 1 référence par compétence) en sélection qualitative :

1) Capacité à faire dialoguer un bâtiment avec son environnement et avec l'espace public, dans un site en milieu urbain dense = 10 points

Ce que l'on entend par ce critère, c'est que la référence présente un dialogue entre le bâtiment et son environnement urbain dense via son intégration harmonieuse, sa valorisation du cadre de vie, la structuration de l'espace public et le traitement de ses rez-de-chaussée, créant des liens entre privé, public et semi-public pour renforcer le sentiment d'appartenance, la sécurité et la connectivité du quartier. La référence implique une approche architecturale réfléchie sur son gabarit, son implantation et son enveloppe, tout en tenant compte des fonctions de circulation, des continuités visuelles et des connexions avec le contexte bâti existant ».

Si la notion de « milieu urbain dense » reprise à l'article 10.2 précité n'est pas définie par le guide, il y a toutefois lieu d'avoir égard à son article 10.1, qui précise ce qui suit en son point 1) :

« Ce que l'on entend par tissu urbain ou péri-urbain, c'est que la référence se situe dans un tissu continu et dense (forte concentration de bâti) ».

12. Dans leur dossier de candidature, les parties requérantes ont produit, comme référence architecte « relative à la construction/réhabilitation d'un bâtiment mixte ou de logements », une réalisation située en bordure d'Escaut à Antoing donnant sur la place du Préau, à 12 kilomètres du site objet du marché.

Les habitations situées en face du projet de référence sont toutes mitoyennes deux façades et établies sur des parcelles de taille limitée.

13. Le rapport d'analyse des candidatures, que fait sien l'auteur de l'acte attaqué, expose, en ce qui concerne la référence architecte requise concernant la « construction/réhabilitation d'un bâtiment mixte ou logements » propre à la candidature des parties requérantes, ce qui suit :

« Cette intervention transforme la perception du quartier en proposant une véritable "porte d'entrée" pour la ville, "Le bâtiment côté Escaut développe une écriture architecturale rythmée qui accompagne le fil de l'eau et offre des vues variées sur les berges naturelles."

→ Le projet dialogue avec son environnement mais ne se situe pas en centre urbain dense ».

Partant, les parties requérantes ont obtenu la cote de 0/10 pour ce critère et la cote globale de 47.

Il ressort de la motivation du rapport d'analyse des candidatures qui précède que le motif pour lequel une telle cote de 0/10 a été attribuée à la candidature des parties requérantes pour ce critère résulte uniquement du fait que le projet ne se situe pas en « centre urbain dense ». Une telle exigence n'est pas celle du guide de sélection qui n'impose pas une présence en « centre urbain » mais uniquement en « milieu urbain », sachant qu'un tel milieu ne doit pas nécessairement s'inscrire dans le cadre d'une centralité.

Du reste, l'exigence de densité que doit rencontrer le « milieu urbain » présentant une certaine subjectivité, la motivation de l'acte attaqué devait faire apparaître à suffisance ce qui a conduit l'autorité décidante à considérer que le projet litigieux ne s'inscrivait pas dans un milieu urbain « dense ». À cet égard, les motifs de l'acte attaqué ne permettent pas de comprendre le raisonnement de son auteur sur ce point et les explications formulées dans la note d'observations de la partie adverse ne peuvent constituer des motifs venant couvrir *a posteriori* les lacunes de cette motivation.

La première branche du moyen unique est sérieuse dans la mesure qui précède.

V. Confidentialité

14. À la suite d'une mesure d'instruction de l'auditeur rapporteur, la partie adverse a produit, à titre confidentiel, les six candidatures déposées dans le cadre de la procédure de passation du marché. 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 prise le 8 juin 2026 par le collège communal de Leuze-en-Hainaut, décidant de faire sienne la teneur du rapport d'analyse des candidatures rédigé par IDETA, de valider la liste des trois candidats

retenus et de ne pas retenir la demande de participation du groupement formé par la société anonyme CBD et par la société à responsabilité limitée Architectes L.M. et associés, est ordonnée.

Article 2.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 3.

Les pièces n^{os} 1 à 6 du dossier administratif confidentiel de la partie adverse 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 28 juillet 2026, par la VI^e chambre des vacations du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Lionel Renders,	conseiller d'État, président f.f.,
Frédéric Quintin,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Frédéric Quintin

Lionel Renders