

2025-168245-mpu

LE MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DE L'EMPLOI ET DE LA FORMATION PROFESSIONNELLE, DE LA TRANSITION NUMÉRIQUE ET DES POUVOIRS LOCAUX,

Vu la décision du 11 décembre 2025, entrée au Service public régional de Bruxelles le 18 décembre 2025, par laquelle le collège des bourgmestre et échevins de la Ville de Bruxelles attribue le marché public de travaux relatif au déplacement et au redéploiement de la ferme du parc Maximilien et de locaux pour le service Espaces verts de la Ville au niveau de la partie sud du socle Héliport-Anvers, à la construction d'une écurie dans le parc Maximilien et à la transformation de l'ancienne implantation de la ferme du parc Maximilien, au montant total de 8.214.232,67 euros (TVA, révision des prix et dépassement des quantités présumées compris) ;

Vu l'ordonnance du 14 mai 1998 organisant la tutelle administrative sur les communes de la Région de Bruxelles-Capitale, l'article 10;

Vu 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 et de concessions;

Vu la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics ;

Vu l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics ;

Vu l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques ;

Vu l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 juillet 2000 portant règlement de son fonctionnement et réglant la signature des actes du Gouvernement, l'article 5;

Considérant qu'en application de l'article 10, dernier alinéa, de l'ordonnance du 14 mai 1998 susmentionnée, le délai imparti pour statuer sur la délibération du 11 décembre 2025 susmentionnée a été prorogé de 15 jours ;

Considérant qu'en ce qui concerne la sélection qualitative, et plus particulièrement l'analyse de la capacité technique et professionnelle des soumissionnaires à exécuter le marché public

DE MINISTER VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING, BELAST MET WERK EN BEROEPSOPLEIDING, DIGITALISERING EN DE PLAATSELIJKE BESTUREN,

Gelet op de beslissing van 11 december 2025, bij de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel toegekomen op 18 december 2025, waarbij het college van burgemeester en schepenen van de Stad Brussel de overheidsopdracht voor werken met betrekking tot de verplaatsing en herinrichting van de boerderij van het Maximiliaanpark en de lokalen voor de dienst Groene Ruimten van de Stad in het zuidelijke deel van de sokkel Heliport-Antwerpen, de bouw van een paardenstal in het Maximiliaanpark en de verbouwing van de voormalige locatie van de boerderij van het Maximiliaanpark, voor een totaalbedrag van 8.214.232,67 euro (inclusief btw, prijsherziening en overschrijding van de vermoedelijke hoeveelheden), gunt;

Gelet op de ordonnantie van 14 mei 1998 houdende regeling van het administratief toezicht op de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, artikel 10;

Gelet op de wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie, de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies;

Gelet op de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten;

Gelet op het koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten;

Gelet op het koninklijk besluit van 18 april 2017 plaatsing overheidsopdrachten in de klassieke sectoren;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 juli 2000 tot regeling van haar werkwijze en tot regeling van de ondertekening van de akten van de Regering, artikel 5;

Overwegende dat in toepassing van het artikel 10, laatste lid, van de bovenvermelde ordonnantie van 14 mei 1998, de verplichte termijn om te beslissen over bovenvermelde beraadslaging van 11 december 2025 met 15 dagen verlengd werd;

Overwegende dat wat de kwalitatieve selectie betreft, en meer bepaald de analyse van de technische en beroepsbekwaamheid van de inschrijvers om de voornoemde overheidsopdracht uit te voeren, de

susmentionné, le pouvoir adjudicateur a fixé deux critères, à savoir :

- la remise de 3 références de travaux exécutés au cours des 7 dernières années, avec les exigences minimales suivantes :
 - une référence de travaux de rénovation en milieu urbain d'un montant minimum de 2.000.000 euros HTVA ;
 - une référence de travaux comportant une serre ou un ensemble de serres agricoles, industrielles ou décoratives, dont la surface cumulée est de minimum 100 m² ;
 - une référence de travaux qui présente des enjeux de transformation de structure en béton existante, d'un montant minimum de 1.000.000 euros HTVA ;
- Disposer de deux profils spécifiques distincts, à savoir un gestionnaire de chantier et un conducteur de chantier, avec les exigences minimales suivantes :
 - pour le gestionnaire de chantier :
 - une expérience de minimum 10 ans ;
 - un diplôme en qualité d'ingénieur civil en construction / ingénieur civil architecte ou diplôme d'architecte ;
 - bilinguisme.
 - pour le conducteur de chantier :
 - une expérience de minimum 5 ans ;
 - bilinguisme ;

que dans le rapport d'analyse des offres, à la page 10, le pouvoir adjudicateur indique avoir constaté que la première référence remise par le soumissionnaire De Bouw (l'adjudicataire pressenti) ne satisfaisait pas aux exigences minimales précitées, notamment parce que le seuil minimum de 2.000.000 euros HTVA n'était pas atteint et que les travaux ne concernaient pas des travaux de rénovation mais de construction neuve ; que ce faisant, il a demandé au soumissionnaire, en date du 24 mars 2025, de fournir « un complément d'information » en l'autorisant remettre une toute nouvelle référence, qui existait au plus tard au moment de l'expiration du délai de remise des offres ; que toutefois, au point 14.2 « capacité technique et professionnelle » du cahier spécial des charges, le pouvoir adjudicateur indique, pour ce critère de sélection qualitative, que « si un soumissionnaire ne présente pas 3 références conformes ou que toutes les caractéristiques ne sont pas rencontrées, il sera non sélectionné. Le fait de fournir des informations entrant en contradiction avec les minimums exigés ci-dessous rend de facto une référence non-conforme. Le PA n'interrogera pas le soumissionnaire se trouvant dans cette situation, il sera d'office déclaré non sélectionné. S'il manque des précisions quant à une référence, le pouvoir adjudicateur pourra les demander au soumissionnaire concerné (ou directement au pouvoir adjudicateur/maitre d'ouvrage de la référence) à titre de complément d'information. » ; qu'en permettant

aanbestedende overheid twee criteria heeft vastgelegd, namelijk:

- het indienen van 3 referenties van uitgevoerde werken tijdens de laatste zeven jaar, met de volgende minimumeisen:
 - één referentie van renovatiewerken in een stedelijke omgeving voor een minimumbedrag van 2.000.000 euro exclusief btw;
 - één referentie van werken voor een serre of een geheel van landbouwkundige, industriële of decoratieve serres met een gecumuleerde oppervlakte van minstens 100 m²;
 - één referentie van werken met betrekking tot de transformatie van een bestaande betonstructuur voor een minimumbedrag van 1.000.000 euro exclusief btw;
- het beschikken over twee onderscheiden specifieke profielen, met name een werfleider en een werfopzichter, met de volgende minimumeisen:
 - voor de werfleider:
 - een minimumervaring van 10 jaar;
 - een diploma van burgerlijk ingenieur in de bouwkunde / burgerlijk ingenieurarchitect of een diploma van architect;
 - tweetaligheid;
 - voor de werfopzichter:
 - een minimumervaring van 5 jaar;
 - tweetaligheid;

dat de aanbestedende overheid in het verslag van nazicht van de offertes, op pagina 10, aangeeft te hebben vastgesteld dat de eerste referentie die door de inschrijver De Bouw (de beoogde opdrachtnemer) werd ingediend, niet voldeed aan de voornoemde minimumeisen, met name omdat het minimumbedrag van 2.000.000 euro exclusief btw niet werd bereikt en de werken geen renovatiewerken betroffen maar nieuwbouwwerken; dat zij de inschrijver bijgevolg op 24 maart 2025 heeft verzocht om een "aanvullende toelichting" te verstrekken, waarbij hij werd gemachtigd om een volledig nieuwe referentie in te dienen die uiterlijk bestond op het ogenblik van het verstrijken van de indieningstermijn van de offertes; dat echter, in punt 14.2 "technische en professionele bekwaamheid" van het bestek de aanbestedende overheid voor dit kwalitatieve selectiecriteria aangeeft dat "Indien een kandidaat geen 3 conforme referenties indient of niet aan alle kenmerken wordt voldaan, wordt hij niet geselecteerd. Het verstrekken van informatie die in tegenspraak is met de onderstaande minimumvereisten maakt een referentie de facto niet-conform. De AO ondervraagt de kandidaat niet in deze situatie, die automatisch niet geselecteerd wordt verklaard. Als nauwkeurigheden van een referentie ontbreken, kan de AO deze als aanvullende informatie opvragen bij de betreffende kandidaat (of rechtstreeks bij de AO/bouwheer van de referentie)."; dat de aanbestedende overheid, door

- un diplôme de l'éducation secondaire de « Sint-Janscollege » ;
- un relevé de notes de la première année du premier cycle d'architecture ;
- un relevé de notes de la deuxième année du premier cycle d'architecture ;
- les résultats de ses examens pour la formation en entrepreneuriat, connaissances générales en économie des affaires au CMO-Leuven ;
- un certificat pour sa participation à la formation de Cevora pour les cours de base sur « l'organisation de chantier » ;

de betrokken inschrijver toe te laten een nieuwe referentie in te dienen om te voldoen aan dit kwalitatieve selectiecriteria, de voorwaarden die zij zelf heeft vastgelegd niet naleeft en aldus het beginsel *patere legem quam ipse fecisti* alsook het transparantiebeginsel, zoals bedoeld in artikel 4 van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, schendt; dat wat het tweede voornoemde selectiecriteria betreft aanbestedende overheid in punt 3.2 “evaluatie van selectiecriteria nr. 2” van het verslag van nazicht van de offertes voor de offerte van de inschrijver De Bouw (de beoogde opdrachtnemer) vermeldt dat Gunter Tollet als werfleider en Stéphanie Weyers als werfopzichter optreden, waarbij beiden aan de minimumeisen zouden voldoen; dat echter de gewestelijke Administratie vaststelt dat deze inschrijver in zijn offerte oorspronkelijk Stéphanie Meyers aanduidde als “hoofd” (werfleider) en Gunter Tollet en Bram de Koninck als “secundair” (werfopzichters); dat bij de indiening van de vierde referentie deze inschrijver de samenstelling van zijn team lijkt te hebben gewijzigd door Gunter Tollet als “hoofd” en Bram de Koninck als “secundair” naar voren te schuiven; dat evenwel enkel Stéphanie Weyers, wiens naam op dat ogenblik niet langer werd vermeld, beschikt over het vereiste diploma voor het profiel van werfleider (master of architectural engineering), zonder te beschikken over de vereiste minimumervaring (6 jaar in plaats van de vereiste 10 jaar); dat de aanbestedende overheid in het verslag van nazicht van de offertes stelt dat Gunter Tollet (beschouwd als werfleider) beschikt over het vereiste studiediploma; dat evenwel geen enkel stuk in het dossier de gewestelijke Administratie in staat stelt tot dezelfde conclusie te komen, aangezien het dossier met betrekking tot de gevolgd opleidingen van Gunter Tollet enkel de volgende documenten bevat:

- een diploma secundair onderwijs van het "Sint-Janscollege";
- een puntenoverzicht van het eerste jaar van de eerste cyclus architectuur;
- een puntenoverzicht van het tweede jaar van de eerste cyclus architectuur;
- de examenresultaten van een opleiding ondernemerschap en algemene kennis bedrijfsbeheer bij CMO-Leuven;
- een attest van deelname aan een Cevoraopleiding inzake basisopleiding "werforganisatie";

dat wat Bram de Coninck betreft, hoewel de inschrijver De Bouw aangeeft “dat hij deze functie uitoefent sinds 2022, maar [dat] zijn jaren ervaring als verdrievoudigd kunnen worden beschouwd aangezien hij reeds van jongs af aan tijdens de schoolvakanties actief was binnen onze onderneming”, hij evenmin, in zijn hoedanigheid van werfopzichter, voldoet aan alle door de aanbestedende overheid vastgelegde minimumeisen, in het bijzonder wat betreft het beschikken over een minimumervaring van 5 jaar; dat de selectiebeslissing steunt op foutieve gegevens bij de selectie van de inschrijver De Bouw; dat de aanbestedende overheid bovendien de selectiecriteria

sélection qu'il a lui-même préalablement fixés, en violation du principe du *patere legem quam ipse fecisti* et en violation du principe de transparence visé l'article 4 de la loi du 17 juin 2016 précitée ; que dans la mesure où le soumissionnaire De Bouw ne satisfait pas aux exigences de la sélection qualitative, le pouvoir adjudicateur ne pouvait pas le sélectionner ni lui attribuer le marché ;

Considérant qu'au point 7 « vérification des prix » du rapport d'analyse des offres, le pouvoir adjudicateur indique « avoir procédé à la vérification des prix conformément à l'article 33 de l'AR du 18/04/2017 » et « avoir demandé la justification des prix [unitaires] suivants [...] », prix jugés apparemment anormalement bas ou élevés selon leur grille d'analyse ; que lorsqu'un pouvoir adjudicateur accepte les justifications fournies par un soumissionnaire qu'il a invité à justifier la composition du prix ou du coût de son offre considérée comme apparemment anormale, il lui appartient, en application de l'article 36, § 3, de l'arrêté royal du 18 avril 2017 susvisé, de motiver dans la décision d'attribution que le montant total de l'offre ne présente pas de caractère anormal ; qu'au niveau de la motivation formelle, le Conseil d'État a déjà eu l'occasion de préciser que « lorsque le pouvoir adjudicateur juge nécessaire d'inviter un soumissionnaire à justifier certains prix qui lui semblent anormaux, la décision de ne pas les considérer comme tels 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 sa décision. L'obligation de motivation formelle, à laquelle l'autorité est tenue, doit notamment permettre aux destinataires d'une décision de comprendre les raisons qui ont amené l'autorité à l'adopter, vérifier que celle-ci s'est livrée à un examen complet et détaillé des circonstances de l'affaire et apprécier l'opportunité, le cas échéant, la manière d'exercer les recours dont ils peuvent disposer. En principe, seuls les motifs exprimés dans l'acte administratif peuvent être pris en considération, cette exigence devant toutefois se comprendre de manière raisonnable et n'empêchant pas d'avoir égard aux éléments contenus dans le dossier administratif, lesquels viendraient dans le prolongement des motifs exprimés dans l'acte, tout en éclairant la portée de ceux-ci. » (C.E (6e ch.), 7 juillet 2022, n°254.242, s.a. Krinkels) ; qu'en ce qui concerne l'analyse de la justification des prix unitaires, le pouvoir adjudicateur se limite à la mention « le soumissionnaire confirme le prix » comme conclusion ; que ce faisant, il ne se prononce nullement sur la normalité ou non des prix justifiés et il ne motive pas le fait que, sur base des justifications reçues, il considère finalement que les prix remis garantissent une exécution du marché conforme aux exigences édictées par les documents du marché et aux prestations proposées par les soumissionnaires ; que cette motivation ne permet pas non plus d'exclure toute spéculation au détriment des intérêts fondamentaux du pouvoir adjudicateurs et des deniers publics ; qu'il est par ailleurs rappelé que la

die zij vooraf zelf heeft vastgelegd niet naleeft, wat in strijd is met het beginsel *patere legem quam ipse fecisti* en met het transparantiebeginsel bedoeld in artikel 4 van de voornoemde wet van 17 juni 2016; dat, aangezien de inschrijver De Bouw niet voldoet aan de vereisten van de kwalitatieve selectie, de aanbestedende overheid hem niet had mogen selecteren en evenmin hem de opdracht had mogen gunnen;

Overwegende dat de aanbestedende overheid in punt 7 "prijscontrole" van het verslag van nazicht van de offertes aangeeft "de prijscontrole te hebben uitgevoerd overeenkomstig artikel 33 van het KB van 18/04/2017" en "de rechtvaardiging te hebben gevraagd van de volgende [eenheids]prijzen [...]", die volgens haar analysetabel als schijnbaar abnormaal laag of hoog werden beschouwd; dat wanneer een aanbestedende overheid de door een inschrijver verstrekte rechtvaardigingen aanvaardt nadat zij deze heeft verzocht de samenstelling van de prijs of kost van een als schijnbaar abnormaal beschouwde offerte toe te lichten, zij krachtens artikel 36, § 3, van het voornoemde koninklijk besluit van 18 april 2017 gehouden is om in de gunningsbeslissing te motiveren dat het totaalbedrag van de offerte geen abnormaal karakter vertoont; dat de Raad van State zich reeds heeft uitgesproken over de formele motiveringsplicht en daarbij heeft verduidelijkt dat "wanneer de aanbestedende overheid het nodig acht een inschrijver uit te nodigen bepaalde prijzen te rechtvaardigen die zij als abnormaal beschouwt, de beslissing om deze prijzen niet als abnormaal te beschouwen het voorwerp moet uitmaken van een nauwkeurige motivering, waaruit de realiteit, de juistheid en de relevantie blijken van de elementen waarop de aanbestedende overheid haar beslissing heeft gebaseerd. De formele motiveringsplicht waartoe de overheid gehouden is, moet de bestemmelingen van een beslissing in staat stellen de redenen te begrijpen die de overheid ertoe hebben gebracht deze beslissing te nemen, na te gaan of zij een volledig en grondig onderzoek van de omstandigheden van de zaak heeft verricht en, in voorkomend geval, de opportuniteit te beoordelen van het aanwenden van de rechtsmiddelen waarover hij beschikt. In beginsel mogen enkel de in de administratieve akte uitdrukkelijk vermelde motieven in aanmerking worden genomen, waarbij deze vereiste evenwel op redelijke wijze moet worden begrepen en niet belet rekening te houden met elementen die vervat zijn in het administratief dossier, voor zover deze in het verlengde liggen van de in de handeling uitgedrukte motieven en de draagwijdte ervan verduidelijken." (RvS., (6e kamer), 7 juli 2022, nr. 254.242, sa. Krinkels); dat de aanbestedende overheid zich, wat de analyse van de rechtvaardiging van de eenheidsprijzen betreft, beperkt tot de vermelding "de inschrijver bevestigt de prijs" als conclusie; dat zij zich daardoor geenszins uitsprekt over het al dan niet normale karakter van de gerechtvaardigde prijzen en evenmin motiveert waarom zij op basis van de ontvangen rechtvaardigingen uiteindelijk van oordeel is dat de ingediende prijzen een uitvoering van de opdracht waarborgen die in overeenstemming is met de

simple « confirmation du prix » ne justifie en rien sa normalité ; qu'en ce qui concerne l'analyse des prix globaux, le pouvoir adjudicateur indique que « Le PA a relevé un écart important entre l'offre la plus élevée et l'offre la plus basse. L'analyse des différents métrés et de la situation spécifique du marché n'indique pas d'anomalie. Le marché étant localisé sur un site complexe avec un phasage défini, certains soumissionnaires ont appliqué une marge de risque importante. D'autre part, le marché contient des éléments particuliers, exécutés en sous-traitance, pour lesquels le tarif du sous-traitant a un impact important. Au vu des éléments ci-dessus et des vérifications effectuées, le PA conclut que les prix proposés par les soumissionnaires sont corrects et que toutes les offres sont recevables. » ; qu'il ne ressort pas de cette évaluation que le pouvoir adjudicateur a opéré une analyse des prix globaux de manière individuelle pour chaque offre ; qu'il se limite en effet à des considérations générales et communes aux trois offres ; que de plus, en optant pour des considérations très larges et générales, peu voire pas du tout individualisées en mettant en avant le prix des sous-traitants et la marge de risque appliquée par les soumissionnaires, le pouvoir adjudicateur ne justifie nullement les prix globaux, qui affichent pourtant une différence substantielle (environ 32%) entre l'offre la plus basse et la plus élevée ; que dès lors, le compte-rendu de la vérification des prix n'est pas adéquatement motivé ; qu'il ne respecte pas les obligations prévues à l'article 36 de l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques et manque de transparence, en contradiction avec les dispositions de l'article 4 de la loi du 17 juin 2016 précitée ;

ARRETE :

vereisten van de opdrachtdocumenten en met de door de inschrijver voorgestelde prestaties; dat deze motivering bovendien niet toelaat elke vorm van speculatie uit te sluiten ten nadele van de fundamentele belangen van de aanbestedende overheid en van de publieke middelen; dat eraan wordt herinnerd dat een loutere "bevestiging van de prijs" op zich geenszins de normaliteit ervan rechtvaardigt; dat de aanbestedende overheid, wat de analyse van de globale prijzen betreft, stelt dat "De AO heeft een belangrijk verschil vastgesteld tussen de hoogste en de laagste offerte. De analyse van de verschillende meetstaten en de specifieke marktsituatie wijst niet op enige onregelmatigheid. Aangezien de opdracht gelegen is op een complexe site met een gedefinieerde fasering, hebben sommige inschrijvers een aanzienlijke risicomarge toegepast. Daarnaast bevat de opdracht specifieke elementen, uitgevoerd in onderaanneming, waarvoor het tarief van de onderaannemer een belangrijke impact heeft. Gezien bovenstaande elementen en de uitgevoerde controles concludeert de AO dat de door de inschrijvers voorgestelde prijzen correct zijn en dat alle offertes ontvankelijk zijn."; dat uit deze beoordeling niet blijkt dat de aanbestedende overheid een individuele analyse van de globale prijzen per offerte heeft verricht; dat zij zich integendeel beperkt tot algemene en voor de drie offertes gemeenschappelijke overwegingen; dat de aanbestedende overheid, door te opteren voor zeer ruime en algemene, weinig tot zelfs niet geïndividualiseerde overwegingen, waarbij zij de nadruk legt op de prijs van de onderaannemers en de door de inschrijvers toegepaste risicomarge, op geen enkele wijze de globale prijzen verantwoordt, terwijl deze nochtans een substantieel verschil vertonen (ongeveer 32%) tussen de laagste en de hoogste offerte; dat het verslag van het prijsonderzoek bijgevolg niet afdoende is gemotiveerd; dat het niet voldoet aan de verplichtingen bepaald in artikel 36 van het koninklijk besluit van 18 april 2017 plaatsing overheidsopdrachten in de klassieke sectoren en dat het een gebrek aan transparantie vertoont, in strijd met artikel 4 van de voormelde wet van 17 juni 2016;

BESLUIT :

Article unique. La décision du 11 décembre 2025 par laquelle le collège des bourgmestre et échevins de la Ville de Bruxelles attribue le marché public de travaux relatif au déplacement et au redéploiement de la ferme du parc Maximilien et de locaux pour le service Espaces verts de la Ville au niveau de la partie sud du socle Héliport-Anvers, à la construction d'une écurie dans le parc Maximilien et à la transformation de l'ancienne implantation de la ferme du parc Maximilien, est annulée.

Il doit en être fait mention au registre des délibérations dudit collège en marge de l'acte annulé.

Bruxelles, le **26 JAN. 2026**

Enig artikel. De beslissing van 11 december 2025 waarbij het college van burgemeester en schepenen van de Stad Brussel de overheidsopdracht voor werken met betrekking tot de verplaatsing en herinrichting van de boerderij van het Maximiliaanpark en de lokalen voor de dienst Groene Ruimten van de stad in het zuidelijke deel van de sokkel Heliport-Antwerpen, de bouw van een paardenstal in het Maximiliaanpark en de verbouwing van de voormalige locatie van de boerderij van het Maximiliaanpark gunt, wordt vernietigd.

Melding hiervan dient te worden gemaakt in het notulenboek van voornoemd college in de rand van de vernietigde akte.

Brussel, **26 JAN. 2026**



Bernard CLERFAYT