

2025-168246  
-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 à la rénovation de châssis à l'école primaire des Magnolias, au montant total de 3.632.295,58 euros TVA comprise ;

Vu l'ordonnance du 14 mai 1998 organisant la tutelle administrative sur les communes de la Région de Bruxelles-Capitale, l'article 9, alinéa 1<sup>er</sup> ;

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 9, 6<sup>ème</sup> 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 que le dossier administratif transmis à l'Administration régionale est incomplet en ce qu'il ne contient que le formulaire d'offre pour 5 offres et le formulaire d'offre ainsi que le métré rempli pour les 2 autres offres ; que dès lors, l'autorité de Tutelle ne dispose pas de tous les documents nécessaires au contrôle de la conformité de l'acte à la loi et à l'intérêt général ; qu'à cet égard, il est rappelé qu'en application des articles 1er, 15°, et 3, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du

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 in verband met de renovatie van kozijnen in de basisschool de Magnolias, voor een totaalbedrag van 3.632.295,58 euro inclusief btw, gunt;

Gelet op de ordonnantie van 14 mei 1998 houdende regeling van het administratief toezicht op de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, artikel 9, eerste lid;

Gelet op de wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, 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 9, 6<sup>de</sup> 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 het administratief dossier dat aan de Gewestelijke Administratie werd overgemaakt onvolledig is, aangezien het enkel het inschrijvingsformulier voor vijf offertes en het inschrijvingsformulier samen met de ingevulde meetstaat voor de twee andere offertes bevat; dat de toezichhoudende overheid derhalve niet beschikt over alle documenten die noodzakelijk zijn om de conformiteit van de akte met de wet en het algemeen belang te kunnen controleren; dat in dit verband

16 juillet 1998 relatif à la transmission au Gouvernement des actes des autorités communales en vue de l'exercice de la tutelle administrative, les actes des autorités communales relatifs au choix de la procédure de passation, l'approbation des documents du marché et/ou fixation du cadre budgétaire des marchés publics ainsi que toutes les autres décisions relatives auxdits marchés pour lesquels l'autorité communale doit rédiger une décision motivée en application des articles 4 et 29, § 1<sup>er</sup>, 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, doivent être transmis au Ministre chargé des Pouvoirs locaux dans les 20 jours où ils ont été pris et qu'ils doivent être accompagnés de toutes les pièces nécessaires au contrôle de leur conformité à la loi et à l'intérêt général ; que l'analyse qui suit ne porte dès lors que sur une version partielle du dossier d'attribution ;

Considérant qu'au point III.I « vérification des prix » du rapport d'analyse des offres, le pouvoir adjudicateur procède à une analyse des prix et indique les considérations suivantes « le PA a procédé à la vérification des prix conformément à l'art.33 de l'AR du 18/04/2017. Afin de déterminer si un prix présentait une apparence d'anormalité, le PA a fait usage de la formule prévue à l'article 36, § 4, de l'AR du 18 avril 2017 » ; qu'il calcule ensuite la moyenne des prix globaux remis par les soumissionnaires en excluant les 2 offres les plus hautes et l'offre la plus basse ; qu'à cette moyenne, il applique une fourchette allant de -15% à +15% de la moyenne pour déterminer si un prix est apparemment anormal ou non ; qu'à l'issue de l'application de cette formule, il détermine que seule l'offre du soumissionnaire Troubleyn est apparemment anormale (+34,45% par rapport à la moyenne précédemment calculée) et décide « conformément à l'article 36, § 1<sup>er</sup>, le PA a procédé à un examen des prix. Lors de cet examen, le PA a invité le soumissionnaire **TROUBLEYN** à fournir les justifications écrites nécessaires relatives à la composition du prix (montant total et prix unitaires des postes anormalement élevés dans un délai de douze jours. » ; que ce faisant, la vérification des prix est tronquée par l'approche choisie par le pouvoir adjudicateur ; qu'en effet, celui-ci décide d'appliquer le § 4 de l'article 36 de l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques avant même d'appliquer son § 1<sup>er</sup> ; que de plus, l'application faite du § 1<sup>er</sup> est erronée, dans le sens où seule l'offre du soumissionnaire Troubleyn est examinée (car son montant global s'écarte de plus de 15% de la moyenne des prix globaux calculée par le pouvoir adjudicateur) et le prix des autres offres ne semble pas l'avoir été, contrairement à ce qu'exige l'article 36, § 1<sup>er</sup>, de l'arrêté royal du 18 avril 2017 précité ; qu'or, la différence de prix entre les offres

eraan wordt herinnerd dat, overeenkomstig de artikelen 1, 15<sup>o</sup>, en 3 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 juli 1998 betreffende de overmaking aan de Regering van de akten van de gemeentelijke overheden met het oog op de uitoefening van het administratief toezicht, de akten van de gemeentelijke overheden betreffende de keuze van de plaatsingsprocedure, de goedkeuring van de opdrachtdocumenten en/of de vaststelling van het budgettaire kader van overheidsopdrachten, alsook alle andere beslissingen met betrekking tot deze opdrachten waarvoor de gemeentelijke overheid gehouden is een gemotiveerde beslissing op te stellen krachtens de artikelen 4 en 29, § 1, van de wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies, binnen een termijn van twintig dagen na hun vaststelling aan de Minister belast met Plaatselijke Besturen moeten worden overgemaakt en vergezeld moeten zijn van alle stukken die noodzakelijk zijn voor de controle van hun conformiteit met de wet en het algemeen belang; dat de hiernavolgende analyse zich bijgevolg enkel uitstrekt tot een gedeeltelijke versie van het gunningsdossier;

Overwegende dat in punt III.I "prijscontrole" van het verslag van de analyse van de offertes de aanbestedende overheid tot een analyse van de prijzen overgaat en daarbij de volgende overwegingen vermeldt: "De aanbestedende overheid ging over tot de verificatie van de prijzen overeenkomstig art. 33 van het koninklijk besluit van 18/04/2017. Om te bepalen of een prijs een schijn van abnormaliteit vertoonde, maakte het AO gebruik van de formule voorzien in art. 36, §4 van het koninklijk besluit van 18 april 2017."; dat zij vervolgens het gemiddelde berekent van de door de inschrijvers ingediende globale prijzen, met uitsluiting van de twee hoogste offertes en de laagste offerte; dat zij op dit gemiddelde een vork toepast gaande van -15 % tot +15 % van dit gemiddelde om te bepalen of een prijs al dan niet schijnbaar abnormaal is; dat zij na toepassing van deze formule besluit dat enkel de offerte van de inschrijver Troubleyn schijnbaar abnormaal is (+34,45 % ten opzichte van het eerder berekende gemiddelde) en beslist "Daarom heeft de aanbestedende overheid, overeenkomstig artikel 36 §1, een prijsonderzoek uitgevoerd. In het kader van dit onderzoek heeft de aanbestedende overheid de inschrijver **COMBINAITE VAN ONDERNEMERS : TROUBLEYN NV EN DERO CONSTRUCT NV** uitgenodigd om binnen een termijn van twaalf dagen de nodige schriftelijke rechtvaardigingen te bezorgen met betrekking tot de samenstelling van de prijs (totaalbedrag en eenheidsprijzen van de abnormaal hoge posten)."; dat de prijsverificatie aldus wordt uitgehold door de door de aanbestedende overheid gekozen benadering; dat zij immers beslist artikel 36, § 4, van het koninklijk besluit van 18 april 2017 plaatsing overheidsopdrachten in de klassieke sectoren toe te passen alvorens zelfs artikel 36, § 1, ervan toe te passen; dat bovendien de toepassing van § 1 foutief is, in die zin dat enkel de offerte van de inschrijver Troubleyn wordt onderzocht (aangezien

sur certains postes est tellement substantielle qu'elle ne pouvait laisser indifférent le pouvoir adjudicateur et qu'il aurait dû, conformément à l'article 36, § 1<sup>er</sup>, de l'arrêté royal susmentionné, demander une justification des prix; qu'à titre d'exemple, l'Administration régionale attire l'attention sur le poste 0.01 (installation de chantier) où le prix unitaire le plus bas est de 11.526 euros (PIC) et le prix unitaire le plus haut est de 571.572,50 euros (Socatra) (ce dernier prix est donc plus de 48 fois supérieur au prix le plus bas); que la question de savoir ce que les différents soumissionnaires incluent dans ce poste à prix forfaitaire doit se poser lorsqu'une telle différence de prix existe, d'autant plus quand les valeurs des offres globales sont assez proches et que de telles différences de valeurs au niveau des prix unitaires existent; que l'Administration régionale s'interroge dès lors sur le respect de la valeur relative des postes par les soumissionnaires ainsi que sur la comparabilité des offres dans une telle situation sachant qu'il ne s'agit pas du seul poste concerné; que pour rappel, dans son arrêt n°259.723 du 14 mai 2024, le Conseil d'Etat rappelle que l'obligation de vérification générale des prix reste applicable et fait partie intégrante de l'examen de la régularité des offres et qu'une entité adjudicatrice agissant avec diligence doit vérifier si les prix proposés sont normaux ou non, et peut demander des informations aux soumissionnaires; qu'il a également constaté, dans son arrêt, qu'un écart de ~38% par rapport à la moyenne des prix reçus et de ~52% de l'estimation initiale est substantiel et est tel qu'il aurait dû éveiller la suspicion d'une autorité adjudicatrice diligente, justifiant une enquête plus approfondie ou une motivation détaillée conformément aux articles 84 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics et 35 de l'arrêté royal du 18 avril 2017 précité; qu'il s'ensuit que le compte-rendu de la vérification des prix manque dès lors de précision, qu'elle ne semble pas avoir été appliquée à toutes les offres et que le principe fondamental de transparence, tel que mentionné à l'article 4 de la loi du 17 juin 2016 susvisée, n'est pas respecté;

Considérant qu'au point III.G « omissions relevées par les soumissionnaires » du rapport d'analyse des offres, le pouvoir adjudicateur indique en réponse à une « remarque » du soumissionnaire « les entreprises générales Fernand Gillon et Fils » que « les généralités du chapitre Stabilité mentionnent une peinture RF. Cependant, il ne l'a pas incluse dans son prix. Il précise que, si le traitement ignifuge devait être appliqué à l'ensemble de la structure métallique, un supplément de 30.520 € serait à prévoir. Ce traitement fait partie du marché, mais

het globale bedrag ervan meer dan 15 % afwijkt van het door de aanbestedende overheid berekende gemiddelde van de globale prijzen) en dat de prijzen van de andere offertes kennelijk niet werden onderzocht, in strijd met wat artikel 36, § 1, van het voormelde koninklijk besluit vereist; dat nochtans de prijsverschillen tussen de offertes voor bepaalde posten dermate substantieel zijn dat zij de aanbestedende overheid niet onverschillig konden laten en dat zij overeenkomstig artikel 36, § 1, van het voormelde koninklijk besluit een prijsverantwoording had moeten vragen; dat de Gewestelijke Administratie bij wijze van voorbeeld de aandacht vestigt op post 0.01 (werfinstallatie), waarvoor de laagste eenheidsprijs 11.526 euro bedraagt (PIC) en de hoogste eenheidsprijs 571.572,50 euro (Socatra), (laatstgenoemde prijs is dus meer dan 48 maal hoger dan de laagste prijs); dat bij een dergelijk prijsverschil noodzakelijkerwijs de vraag rijst wat de verschillende inschrijvers in deze forfaitaire post hebben inbegrepen, temeer daar de globale offertebedragen relatief dicht bij elkaar liggen terwijl zulke aanzienlijke verschillen op het niveau van de eenheidsprijzen bestaan; dat de Gewestelijke Administratie zich bijgevolg vragen stelt bij het respecteren van de relatieve waarde van de posten door de inschrijvers alsook bij de vergelijkbaarheid van de offertes in een dergelijke situatie, temeer daar dit niet de enige betrokken post betreft; dat, ter herinnering, in zijn arrest nr. 259.723 van 14 mei 2024, de Raad van State eraan herinnert dat de verplichting tot algemene prijscontrole van toepassing blijft en een integraal onderdeel vormt van het onderzoek naar de regelmatigheid van de offertes, en dat een zorgvuldige aanbestedende overheid moet nagaan of de voorgestelde prijzen normaal zijn dan wel niet, en in voorkomend geval inlichtingen kan vragen aan de inschrijvers; dat de Raad in datzelfde arrest bovendien heeft vastgesteld dat een afwijking van ongeveer ~ 38% ten opzichte van het gemiddelde van de ontvangen prijzen en van ongeveer ~ 52% ten opzichte van de oorspronkelijke raming substantieel is en van die aard dat zij de argwaan had moeten wekken van een voorzichtige en zorgvuldige aanbestedende overheid, wat een grondiger onderzoek of een meer gedetailleerde motivering rechtvaardigt overeenkomstig de artikelen 84 van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten en 35 van het voormelde koninklijk besluit van 18 april 2017; dat hieruit volgt dat het verslag van de prijsverificatie bijgevolg aan precisie ontbreekt, dat zij kennelijk niet op alle offertes werd toegepast en dat het fundamentele transparantiebeginsel, zoals bedoeld in artikel 4 van de wet van 17 juni 2016 voornoemd, niet wordt nageleefd;

Overwegende dat de aanbestedende overheid in punt III.G "leemten vastgesteld door de inschrijver" van het verslag van de analyse van de offertes aangeeft, als antwoord op een "opmerking" van de inschrijver "les entreprises générales Fernand Gillon et Fils", dat "in de algemene bepalingen van het hoofdstuk stabiliteit een RF-verf wordt genoemd, maar dat hij deze niet in zijn prijs heeft opgenomen. Hij preciseert dat, indien de brandwerende behandeling op de volledige metalen structuur vereist zou zijn, hiervoor een supplement van 30.520 €

cette exigence n'apparaît pas clairement dans les documents du marché. Il est également fait référence à l'enrobage des poutres métalliques avec des panneaux, ce qui s'avère irréaliste dans un environnement extérieur comme celui du présent projet. Le soumissionnaire avait signalé cette ambiguïté lors de la visite des lieux. Bien que cette précision puisse, en théorie, avoir un impact financier limité, celui-ci est jugé négligeable dans le cadre du présent marché et n'a aucune incidence sur la comparaison des offres ni sur la portée de l'offre. Cette observation est dès lors considérée comme une simple clarification technique. »; que cette « remarque » avait déjà été formulée par ce soumissionnaire après la visite des lieux et préalablement au dépôt de son offre mais qu'il ressort du dossier que le pouvoir adjudicateur n'a pas semblé utile de clarifier les documents du marché à ce sujet, ce qui est regrettable ; que dans son offre, le même soumissionnaire revient sur cet élément en précisant comment il convient d'interpréter son offre ; qu'en reconnaissant que les documents du marché manquaient de précision et que cette information était omise, il aurait dû s'interroger sur la comparabilité des offres et, s'il échec, faire application de l'article 86, §§ 3 et 5, de l'arrêté royal du 18 avril 2017 précité ; qu'il existe dans tous les cas une incertitude sur l'engagement des soumissionnaires à effectuer les travaux sur base d'une interprétation similaire des conditions du marché ;

#### ARRETE :

**Article 1er.** L'exécution de 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 à la rénovation de châssis à l'école primaire des Magnolias, est suspendue.

**Art. 2.** Le présent arrêté est notifié au collège des bourgmestre et échevins. Celui-ci justifie ou retire l'acte suspendu. Sous peine de nullité de l'acte suspendu, la décision par laquelle il justifie ou retire l'acte suspendu doit être transmise au Gouvernement dans un délai de quarante jours à dater de la réception du présent arrêté.

Bruxelles, le

30 JAN. 2026

geldt. De AO heeft bevestigd dat deze behandeling deel uitmaakt van de opdracht, maar deze verplichting blijkt niet eenduidig uit de opdrachtdocumenten: er wordt eveneens verwezen naar het inpakken van de metalen balken, wat onrealistisch is in een buitenklimaat zoals hier het geval is. De inschrijver had de onduidelijkheid bovendien reeds tijdens het plaatsbezoek gesignaleerd. Hoewel deze verduidelijking in theorie een beperkte prijsimpact kan hebben, wordt deze in het kader van de huidige aanbesteding als verwaarloosbaar beschouwd en heeft zij geen invloed op de vergelijking van de offertes noch op de draagwijdte van de inschrijving. Deze opmerking wordt daarom beschouwd als een technische verduidelijking (omissie) en heeft geen invloed op de regelmatigheid van de offerte." ; dat deze "opmerking" reeds door deze inschrijver werd geformuleerd na het plaatsbezoek en vóór de indiening van zijn offerte maar dat uit het dossier blijkt dat de aanbestedende overheid het niet nuttig heeft geacht de opdrachtdocumenten op dit punt te verduidelijken, wat te betreuren valt; dat dezelfde inschrijver in zijn offerte op dit element terugkomt door te preciseren hoe zijn offerte dient te worden geïnterpreteerd; dat, door te erkennen dat de opdrachtdocumenten een gebrek aan duidelijkheid vertoonden en dat deze informatie ontbrak, de aanbestedende overheid zich had moeten afvragen of de offertes wel vergelijkbaar waren en, in voorkomend geval, toepassing had moeten doen van artikel 86, §§ 3 en 5, van het voormelde koninklijk besluit van 18 april 2017; dat er in elk geval onzekerheid bestaat omtrent de verbintenis van de inschrijvers om de werken uit te voeren op basis van een gelijkaardige interpretatie van de voorwaarden van de opdracht;

#### BESLUIT :

**Artikel 1.** De uitvoering van 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 renovatie van kozijnen in de basisschool Magnolias gunt, wordt geschorst.

**Art. 2.** Van dit besluit wordt kennis gegeven aan het college van burgemeester en schepenen. Het college rechtvaardigt of trekt de geschorste akte in. De beslissing houdende rechtvaardiging of intrekking wordt op straffe van nietigheid van de geschorste akte aan de Regering gezonden binnen een termijn van veertig dagen vanaf de ontvangst van dit besluit.

Brussel,

30 JAN. 2026



Bernard CLERFAYT