

2023-132448-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 16 février 2023, entrée au Service public régional de Bruxelles le 14 mars 2023, par laquelle le conseil communal de la commune d'Evere approuve un projet de bail emphytéotique et d'une convention de subside pour la rénovation d'une maison unifamiliale sise rue Stuckens, 111 à 1140 Evere ;

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, alinéa 3, de l'ordonnance du 14 mai 1998 organisant la tutelle administrative sur les communes de la Région de Bruxelles-Capitale, le délai imparti pour statuer sur la délibération susvisée a été prorogé de 15 jours ;

Considérant que l'article 2, 17°, de la loi du 17 juin 2016 précitée définit le marché public comme un « contrat à titre onéreux conclu entre un ou plusieurs opérateurs économiques et un ou plusieurs adjudicateurs et ayant pour objet l'exécution de travaux, la fourniture de produits ou la prestation de services (...) » ; que l'article 2, 18°, c), de la même loi définit les marchés publics de travaux notamment comme suit : « marchés publics ayant l'un des objets suivants : (...) c) la réalisation, par quelque moyen que ce soit, d'un ouvrage répondant

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

Gelet op de beslissing van 16 februari 2023, bij de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel toegekomen op 14 maart 2023, waarbij de gemeenteraad van de gemeente Evere een project van erfpacht-overeenkomst en subsidieovereenkomst voor de verbouwing van een eengezinswoning gelegen Stuckensstraat 111 te 1140 Evere goedkeurt ;

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 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 artikel 10, lid 3, van de bovenvermelde ordonnantie van 14 mei 1998, de toegestane termijn om uitspraak te doen over de bovenvermelde beraadslaging werd verlengd met 15 dagen;

Overwegende dat artikel 2, 17°, van de voormelde wet van 17 juni 2016 de overheidsopdracht omschrijft als "een overeenkomst onder bezwarende titel die wordt gesloten tussen een of meer ondernemers en een of meer aanbesteders en die betrekking heeft op het uitvoeren van werken het leveren van producten of het verlenen van diensten (...)"; dat artikel 2, 18°, c), van dezelfde wet overheidsopdrachten van werken namelijk omschrijft als volgt: "de overheidsopdracht die betrekking heeft op een van de volgende voorwerpen: (...) c) het laten

aux exigences fixées par l'adjudicateur qui exerce une influence déterminante sur sa nature ou sa conception»; que si, en règle générale, un bail emphytéotique ne doit pas être considéré comme un marché public au sens de la loi du 17 juin 2016 précitée, un contrat à titre onéreux entre un adjudicateur (une commune) et un opérateur économique ayant pour objet la réalisation d'un ouvrage répondant aux exigences fixées par l'adjudicateur qui exerce une influence déterminante sur sa nature ou sa conception relève du champ d'application de ladite loi; qu'en l'occurrence, le projet de bail emphytéotique prévoit une série de conditions particulières entourant l'opération susvisée, à savoir notamment:

- a) l'obligation de rénover le bien en vue d'y créer un logement et la fixation d'une liste des travaux à réaliser (articles 1^{er} et 4 du projet de bail);
- b) l'imposition de délais contraignants (demandes d'autorisation, début des travaux, achèvement des travaux) et la prévision de sanctions si les travaux n'étaient pas achevés dans un certain délai (article 5 du projet de bail);
- c) l'obligation de louer, après la rénovation, le logement exclusivement affecté à l'usage d'habitation (logement à caractère social) via une agence d'insertion sociale (article 7 du projet de bail);

que, dès lors, sur base de ce qui précède, cette opération aurait dû être traitée comme un marché public de travaux au sens de l'article 2, 18^o, c), de la loi du 17 juin 2016 précitée;

Considérant que s'agissant d'un marché public, l'opération à caractère onéreux aurait dû être soumise à la concurrence, en vertu de l'article 5 de la loi du 17 juin 2016 précitée, et cette mise en concurrence aurait dû être réalisée conformément aux règles fixées par la réglementation des marchés publics selon la procédure de passation choisie; qu'or, force est de constater, sur base des documents transmis à l'Administration régionale, que la commune a choisi l'ASBL Rénovassistance de façon discrétionnaire pour effectuer la rénovation du bien et que ce choix a été effectué sans une quelconque mise en concurrence du marché public, en contradiction avec l'article 5 précité;

Considérant dès lors que la délibération susvisée viole la loi et blesse l'intérêt général;

uitvoeren met welke middelen dan ook van een werk dat voldoet aan de eisen van de aanbesteder die een beslissende invloed uitoefent op het soort werk of het ontwerp van het werk"; dat, als, in het algemeen, een erfpacht niet moet worden beschouwd als een overheidsopdracht in de zin van voormelde wet van 17 juni 2016, een overeenkomst onder bezwarende titel die wordt gesloten tussen een aanbesteder (een gemeente) en een ondernemer die betrekking heeft op het laten uitvoeren van een werk dat voldoet aan de eisen van de aanbesteder die een beslissende invloed uitoefent op het soort werk of het ontwerp van het werk, valt onder de toepassing van die wet; dat, in dit geval, het project van erfpachtovereenkomst een reeks specifieke voorwaarden rond bovenvermelde operatie voorziet, te weten namelijk:

- a) de verplichting het goed te renoveren om er een woning te creëren en de vaststelling van een lijst van uit te voeren werken (artikelen 1 en 4 van het erfpachtproject);
- b) de oplegging van bindende termijnen (vergunningaanvragen, aanvang van de werkzaamheden, voltooiing van de werkzaamheden) en het voorzien in sancties als de werken niet binnen een bepaalde termijn zijn voltooid (artikel 5 van het erfpachtproject);
- c) de verplichting, na de verbouwing, de woning uitsluitend voor bewoning te verhuren (sociale huisvesting) via een sociaal integratiebureau (artikel 7 van het erfpachtproject);

dat, derhalve, op basis van het bestaande, deze operatie had moeten worden behandeld als een overheidsopdracht voor werken in de zin van artikel 2, 18^o, c), van de voormelde wet van 17 juni 2016;

Overwegende dat, aangezien het gaat om een overheidsopdracht, de operatie van bezwarende aard is en aan mededinging had moeten worden onderworpen, overeenkomstig artikel 5 van de voormelde wet van 17 juni 2016, en deze oproep tot mededinging overeenkomstig de vastgestelde regels door de reglementering van overheidsopdrachten had moeten geschieden volgens de gekozen plaatsingsprocedure; dat het gezegd moet worden dat, op basis van de toegezonden documenten aan de Gewestelijk Administration de gemeente de VZW Rénovassistance heeft gekozen op discretionaire basis om de verbouwing van het goed uit te voeren en dat deze keuze is gemaakt zonder elke oproep tot mededinging van de overheidsopdracht, in tegenspraak van voormelde artikel 5;

Overwegende derhalve dat de bovenvermelde beraadslaging de wet schendt en het algemeen belang schaadt;

ARRETE :

Article unique. La décision du 16 février 2023 par laquelle le conseil communal de la commune d'Evere approuve un projet de bail emphytéotique et d'une convention de subside pour la rénovation d'une maison unifamiliale sise rue Stuckens, 111 à 1140 Evere, est annulée.

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

Bruxelles, le

21 AVR. 2023

Bernard CLERFAYT

BESLUIT :

Enig artikel. De beslissing van 16 februari 2023 waarbij de gemeenteraad van gemeente Evere een project van erfpachtovereenkomst en subsidieovereenkomst voor de verbouwing van een eengezinswoning gelegen Stuckensstraat 111 te 1140 Evere goedkeurt, wordt vernietigd.

Melding hiervan dient te worden gemaakt in het notulenboek van voornoemde raad in de rand van de vernietigde akte.

Brussel,

21 AVR. 2023