

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 1992-1993

7 SEPTEMBER 1993

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

betreffende de concessie
van de Openbare Dienst voor de heraanleg
van de wijk Brussel-Zuid

MEMORIE VAN TOELICHTING

Deze ontwerp-ordonnantie moet de evenwichtige organisatie mogelijk maken van de heraanleg van de wijk Brussel-Zuid, gelet op het nakend in dienst stellen van de HST en op de richtlijnen vervat in het op 18 juli 1991 door de Regering goedgekeurde Ontwikkelings-schema.

De nagestreefde doelstelling kan omschreven worden als het op actieve wijze werken aan een samenhangende en gecoördineerde uitvoering van de bijzondere bestemmingsplannen voor deze wijk. Deze opdracht van openbare dienst bestaat uit het begeleiden en richten van de initiatieven genomen door investeerders uit de privé-sector, met inachtnaam van de doelstellingen van openbaar nut en de vereisten voor een degelijke aanleg. Belangrijk is daarbij, enerzijds het bevorderen van de volledige uitvoering van de bijzondere bestemmingsplannen, ook voor die zones die een minder rendabele bestemming kregen, en anderzijds het bevorderen van kwalitatieve doelstellingen zoals de naleving van de eisen die verband houden met de stedelijke mobiliteit evenals de eenheid van architectuur, de wijkbedrijvigheid en het gemengd karakter van de functies.

Voor dit alles moet rekening worden gehouden met de sociale verplichtingen en in het bijzonder met de noodzaak aan herhuisvesting van de bewoners.

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 1992-1993

7 SEPTEMBRE 1993

PROJET D'ORDONNANCE

relatif à la concession
du Service public du Réaménagement
du quartier de Bruxelles-Midi

EXPOSE DES MOTIFS

Le présent projet d'ordonnance a pour objet de permettre d'organiser de manière harmonieuse le réaménagement du quartier de Bruxelles-Midi, compte tenu de la prochaine mise en service de la ligne TGV et des orientations qui ont été formulées dans le schéma-directeur approuvé par le Gouvernement le 18 juillet 1991.

L'objectif poursuivi est d'assurer activement une réalisation cohérente et coordonnée des plans particuliers d'affectation du sol concernant ce quartier. Il y va d'une véritable mission de service public, consistant à encadrer et à orienter les initiatives des investisseurs privés, dans le respect d'objectifs d'intérêt public et d'exigences tenant au bon aménagement des lieux. Il s'agit essentiellement, d'une part, de favoriser une exécution complète des plans particuliers d'affectation du sol, y compris dans les zones dont l'affectation est la moins rentable, et, d'autre part, de promouvoir des objectifs qualitatifs tels que le respect d'impératifs liés à la mobilité urbaine ainsi que la recherche de l'homogénéité architecturale, de l'animation du quartier et de la mixité des fonctions.

Le tout tenant compte des impératifs sociaux et en particulier des nécessités du relogement des habitants.

Het meest aangewezen middel om dergelijke doelstellingen te verwezenlijken, blijkt de tussenkomst van één enkele projectontwikkelaar te zijn. Deze tussenkomst bestaat hoofdzakelijk uit het verwerven van de binnen de perimeter gelegen goederen, uit het, indien nodig, herschikken van de percelen en uit het doorverkopen van de percelen aan privé-investeerders die op contractuele wijze de verbintenis zullen moeten aangaan om binnen strikte termijnen te bouwen en daarbij rekening te houden met opgelegde kwalitatieve criteria. Bijkomstig gaat het ook om het laten verwezenlijken van de openbare uitrusting en van het bouwrijp maken van terreinen en dit op een wijze die bijdraagt tot de coördinatie van het geheel.

De gewestelijke administratie is niet in staat om deze opdracht op dit ogenblik zelf uit te voeren, dit zowel om technische als om financiële redenen. Daarom vraagt de Regering de toelating om deze opdracht toe te vertrouwen aan een vennootschap die het geheel van de operaties van heraanleg op efficiënte wijze kan beheeren. De gekozen rechtsvorm voor het toevertrouwen van de opdracht is de concessie van de openbare dienst. Het ontwerp draagt aan de Regering op de hoger omschreven opdracht toe te vertrouwen aan een naamloze vennootschap; het bepaalt ook de voorwaarden van de concessie.

De naamloze vennootschap «Maatschappij voor stadsvernieuwing van de wijk van het Zuidstation», ook «Brussel-Zuid» genoemd, werd bij notariële akte op 23 januari 1992 opgericht. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is de hoofdaandeelhouder, andere aandeelhouders zijn de Gewestelijke Investeringsmaatschappij voor Brussel, het Gemeentekrediet van België, de Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen, de naamloze vennootschap naar Frans recht PROJENOR en de Maatschappij voor Intercommunaal Vervoer te Brussel. Voor de oprichting van de vennootschap werd er door de Regering een opdracht toevertrouwd aan de GIMB, overeenkomstig artikel 2, § 3, van de wet van 2 april 1962 betreffende het industrieel overheidsinitiatief. Het gaat om een privaatrechtelijke vennootschap met aandeelhouders die in meerderheid overheidsinstellingen zijn.

De in het ontwerp bepaalde voorwaarden zijn conform de algemene beginselen die gewoonlijk de concessies van openbare dienst regelen, rekening houdend evenwel met de specifieke kenmerken van de openbare dienst die hier wordt bedoeld.

De belangrijkste elementen in het ontwerp zijn:

- a) De concessie kan op één of op meerdere operaties betrekking hebben, binnen een beperkte omtrek. De concrete gegevens betreffende elke operatie zullen in beheerscontracten worden vastgelegd.
- b) De concessiehouder komt tussen om de binnen de omtrek van de operatie liggende goederen te verwerven en om ze nadien te verkopen onder de meest gunstige voorwaarden voor de goede plaat-

Pour atteindre de tels objectifs, l'intervention d'un opérateur unique s'avère la technique la plus adéquate. Cette intervention consiste essentiellement à acquérir les immeubles situés dans le périmètre concerné, à opérer le cas échéant les redécoupages fonciers qui s'imposent, et à revendre ensuite les parcelles à des investisseurs privés qui s'engageront, par le biais de clauses contractuelles, à construire dans des délais rigoureux et dans le respect de critères de qualité. Accessoirement, il s'agit également de faire réaliser les équipements publics et les viabilisations nécessaires, de façon à coordonner le tout.

Pour des raisons tant techniques que financières, l'administration régionale n'est actuellement pas en mesure d'assumer cette mission elle-même. C'est pourquoi le Gouvernement souhaite être autorisé à la confier à une société qui puisse gérer efficacement l'ensemble des opérations de réaménagement. La technique juridique choisie à cette fin est celle de la concession de service public. Le projet charge en effet le Gouvernement de concéder la mission qui vient d'être décrite à une société anonyme; il règle ensuite les modalités de la concession.

La société anonyme «Société d'aménagement urbain du quartier de la Gare du Midi», en abrégé Bruxelles-Midi, a été constituée par acte notarié le 23 janvier 1992. La Région de Bruxelles-Capitale en est le principal actionnaire, aux côtés de la Société régionale d'investissement de Bruxelles, du Crédit communal de Belgique, de la Société nationale des chemins de fer belges, de la société anonyme de droit français PROJENOR et de la Société des transports intercommunaux de Bruxelles. La création de la société a fait l'objet d'une mission déléguée par le Gouvernement à la SRIB, conformément à l'article 2, § 3, de la loi du 2 avril 1962 relative à l'initiative industrielle publique. Il s'agit donc d'une société de droit privé, mais dont l'actionariat est essentiellement public.

Les modalités prévues par le projet sont conformes aux principes généraux régissant ordinairement les concessions de service public, compte tenu des spécificités du service public ici considéré.

Les éléments essentiels du projet sont les suivants:

- a) La concession peut comporter une ou plusieurs opérations, portant sur un périmètre limité. Des contrats de gestion préciseront les données concrètes relatives à chaque opération.
- b) Le concessionnaire intervient pour acquérir les immeubles situés dans le périmètre de l'opération et les revendre ensuite, dans les conditions les plus favorables au bon aménagement des lieux. La

selijke ordening. Het Gewest wordt gemachtigd om te onteigenen, dit om de noodzakelijke verwervingen mogelijk te maken.

- c) De concessiehouder wordt niet verplicht tot betaling van enigerlei retributie aan het Gewest, maar hij staat kosteloos in voor de uitvoering van de openbare uitrustingen en bouwwerken, binnen de omtrek voorzien in het beheerscontract. De concessiehouder kan evenwel de subsidies aanvragen die zouden kunnen worden verleend aan de publiekrechtelijke rechtspersoon, bouwheer, voor het geval deze de werken zelf had laten uitvoeren.
- d) De concessiehouder voert de opdracht uit in eigen voordeel en op eigen risico, zonder vergoeding vanwege het Gewest.
- e) Op het einde van de concessie, neemt de overheid de in de perimenter van elke operatie gelegen niet verkochte goederen terug over.
- f) Het Gewest oefent controle uit op de uitvoering van de toevertrouwde opdracht. De Regering kan de concessie eenzijdig opzeggen, hetzij wegens verzuim van de concessiehouder, hetzij voor redenen van algemeen belang; in het laatste geval geeft de opzegging aanleiding tot de schadeloosstelling van de concessiehouder.

De Regering zal aldus een essentiële rol vervullen in het volgen van de concessie. De Brusselse Hoofdstedelijke Raad zal in deze context op doeltreffende wijze toezicht kunnen houden op de actie van de Regering, aangezien de belangrijkste documenten die het mogelijk maken de uitvoering van de concessie te volgen, hem zullen medegedeeld worden.

Rekening houdend met het eigenlijke voorwerp van de te gunnen opdracht, krijgen de gemeentelijke overheden voorts een adviesgevende rol toebedeeld bij het sluiten van het beheerscontract en bij de latere wijzigingen eraan. Het ligt voor de hand dat het advies van de gemeentelijke overheden van groot belang zal zijn en dit zeker wat de contractuele elementen betreft die specifiek betrekking hebben op gemeentelijke kwesties, inzonderheid op het vlak van de wegenis.

In een eerste versie van dit ontwerp werd bepaald dat de Regering, daartoe gemachtigd door de ordonnantie, met de vennootschap Brussel-Zuid een overeenkomst zou sluiten. De Raad van State oordeelde dat de voorgelegde tekst van de overeenkomst in feite een overheidsopdracht was onderworpen aan de bepalingen van het koninklijk besluit van 1 augustus 1990 betreffende de mededinging inzake bepaalde overheidsopdrachten voor de uitvoering van werken in het raam van de Europese Gemeenschappen. Om met dat advies rekening te houden, werden er fundamentele wijzigingen aangebracht aan het concept en aan de modaliteiten van het opgezette mechanisme. De nu voorgelegde ontwerpordonnantie maakt van de heraanlegactiviteiten uitdrukkelijk een openbare dienst en regelt de

Région est autorisée à exproprier afin de permettre les acquisitions nécessaires.

- c) Le concessionnaire n'est tenu d'aucune redevance envers la Région, mais il assure gratuitement la réalisation d'équipements et ouvrages publics, dans le périmètre prévu au contrat de gestion. Le concessionnaire pourra néanmoins solliciter les subventions qui auraient pu être attribuées à la personne publique de droit, maître d'ouvrage, si elle avait fait réaliser elle-même ces travaux.
- d) Le concessionnaire exerce sa mission à son profit ou à ses risques et périls, et sans rémunération de la part de la Région.
- e) A la fin de la concession, les pouvoirs publics reprennent les biens non vendus situés dans le périmètre de chaque opération.
- f) La Région exerce un contrôle sur la réalisation de la mission concédée. Le Gouvernement peut résilier unilatéralement la concession, soit pour faute du concessionnaire, soit pour motifs d'intérêt général; dans ce second cas, la résiliation a lieu moyennant indemnisation du concessionnaire.

Le Gouvernement jouera donc un rôle essentiel dans le suivi de la concession. Le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale pourra contrôler efficacement l'action du Gouvernement dans ce cadre, puisqu'il recevra communication des principaux documents permettant de suivre l'exécution de la concession.

Par ailleurs, compte tenu de l'objet même de la mission à concéder, les autorités communales se voient reconnaître un rôle consultatif lors de la conclusion du contrat de gestion et de ses modifications ultérieures. Il est évident que l'avis des autorités communales revêtira une grande importance, en tous cas pour les éléments du contrat de gestion qui ont trait à des domaines spécifiquement communaux, notamment en matière de voirie.

Dans une première version du présent projet, il avait été prévu que le Gouvernement, autorisé par ordonnance, conclurait avec la société Bruxelles-Midi une simple convention. Le Conseil d'Etat avait estimé que la convention telle qu'elle était rédigée constituait un marché public soumis aux dispositions de l'arrêté royal du 1^{er} août 1990 relatif à la mise en concurrence dans le cadre des Communautés européennes de certains marchés publics de travaux. Pour se conformer à cet avis, des modifications fondamentales ont été apportées à la conception et aux modalités du mécanisme envisagé. Le projet actuel érige expressément l'activité de réaménagement en service public et organise les relations entre la Région et la société selon le modèle de la concession de service public. Il limite au minimum

betrekkingen tussen het Gewest en de vennootschap door middel van een concessie van openbare dienst. De ontwerp-ordonnantie beperkt de werken waarvoor de concessiehouder machtiging krijgt om ze te laten uitvoeren tot het strikt noodzakelijke minimum.

Bovendien beperkt dit ontwerp zich niet tot het goedkeuren van het sluiten van een overeenkomst, maar regelt zelf het stelsel dat van toepassing is op de concessie.

De concessie van openbare dienst is een goed gekende rechtsvorm, die echter niet voorkomt in de nationale wetgeving betreffende de overheidsopdrachten, noch in de Europese richtlijnen. De richtlijn 92/50/EEG van 18 juni 1992 tot coördinatie van de procedures bij gunning van overheidsopdrachten voor diensten geldt niet voor de concessies van openbare dienst die nochtans oorspronkelijk wel voorkwamen in het ontwerp van richtlijn. Andere Europese landen maken veelvuldig gebruik van concessies op het vlak van de ruimtelijke ordening; zo vindt men in het Franse recht het begrip «concession d'aménagement» en in het Duitse recht het begrip «Stadtwerke».

indispensable les travaux que le concessionnaire est autorisé à faire exécuter.

En outre, il ne se borne pas à approuver la conclusion d'une convention, mais règle directement le régime applicable à la concession.

La concession de service public constitue une figure juridique bien connue, qui n'est visée ni par la législation nationale relative aux marchés publics, ni par les directives européennes en la matière. En effet, la directive 92/50/CEE du 18 juin 1992 portant coordination des procédures de passation des marchés publics de services ne s'applique pas aux concessions de service public, primitivement visées par le projet de directive. D'autres Etats européens recourent couramment à des mécanismes de concession dans le domaine de l'aménagement du territoire; ainsi, le droit français connaît la notion de concession d'aménagement et le droit allemand, celle de «Stadtwerke».

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 2

Dit artikel bepaalt het voorwerp van de opdracht van openbare dienst en belast de Regering ermee deze toe te kennen aan de vennootschap. Het verwijst hiertoe rechtstreeks naar de bijzondere bestemmingsplannen die in uitwerking zijn. De belangrijkste doelstelling van de gegunde opdracht bestaat erin een efficiënte en harmonieuze uitvoering te waarborgen van de elementen die in de bijzondere bestemmingsplannen zijn voorzien.

Zoals wordt aangegeven in het derde lid van § 1, omvat de uitvoering van deze opdracht hoofdzakelijk de verwerving van zakelijke rechten en de afstand van deze rechten aan investeerders die bevredigende projecten voorstellen. Als afstand wordt gedaan van de zakelijke rechten, dan dient dit te gebeuren overeenkomstig het gelijkheidsprincipe na een ernstig onderzoek van de ingediende offertes. De concessiehouder dient tevens in de akten van afstand clausules op te nemen, die hem toelaten zijn opdracht naar behoren te vervullen; zo kan hij de verwervers opleggen binnen een welbepaalde termijn te bouwen en hem elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot het verkochte goed voorafgaandelijk voor te leggen. De beheerscontracten zullen desbetreffend nader bepalen welke de precieze verplichtingen van de concessiehouder zijn.

Paragraaf 2 van dit artikel bepaalt nader dat de concessie kan worden onderverdeeld in verscheidene operaties, waarbij elke operatie betrekking heeft op een omtrek die door de Executieve moet worden vastgesteld. Voor elk van deze operaties dient een beheerscontract te worden gesloten teneinde de rechten en de plichten van de concessiehouder nader te bepalen.

Het beheerscontract wordt gesloten tussen het Gewest, dat wordt vertegenwoordigd door zijn Regering, en de concessiehouder; het kan worden gewijzigd in onderlinge overeenstemming van de partijen. Zulke wijzigingen kunnen noodzakelijk blijken in de veronderstelling dat bepalingen van bijzondere bestemmingsplannen worden herzien of dat er wijzigingen optreden in de wensen van de overheden betreffende de openbare uitrustingen die door de concessiehouder tot stand moeten worden gebracht.

Het ontwerp voorziet in het noodzakelijk advies van de gemeenteraad, zowel inzake het beheerscontract als betreffende de wijzigingen eraan, aangezien het verloop van een heraanlegoperatie de gemeentelijke overheid van het betrokken grondgebied rechtstreeks aanbelangt. De gemeenten zijn betrokken bij de operatie, enerzijds als ontwerper van bijzondere bestemmingsplannen en anderzijds als overheid met beslissingsbevoegdheid over eventuele wijzigingen van de wege-nis en uitspraakbevoegdheid over de aanvragen om

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 2

Cet article définit l'objet de la mission de service public et charge le Gouvernement de la concéder à la société. Il se réfère directement à cette fin aux plans particuliers d'affectation du sol qui sont en cours d'élaboration. La finalité principale de la mission concédée consiste en effet à assurer une réalisation efficace et harmonieuse des prévisions des plans particuliers d'affectation du sol.

Comme il est indiqué à l'alinéa 3 du § 1^{er}, la réalisation de cette mission suppose principalement l'acquisition de droits réels et la cession de ces droits à des investisseurs présentant des projets satisfaisants. Les cessions devront s'effectuer dans le respect du principe d'égalité, après un examen sérieux des offres en présence. Le concessionnaire insèrera aussi dans les actes de cession des clauses lui permettant de remplir adéquatement sa mission; il pourra notamment imposer aux acquéreurs de construire dans un délai déterminé et de lui soumettre préalablement toute demande de permis d'urbanisme relative au bien vendu. Les contrats de gestion préciseront à cet égard quelles sont les obligations exactes du concessionnaire.

Le § 2 de la disposition précise que la concession peut être divisée en plusieurs opérations, portant sur des périmètres à déterminer par l'Exécutif. Pour chacune de ces opérations, un contrat de gestion devra être conclu afin de préciser les droits et obligations du concessionnaire.

Le contrat de gestion est conclu entre la Région, représentée par son Gouvernement, et le concessionnaire; il peut être modifié du commun accord des parties. De telles modifications pourraient notamment s'avérer nécessaires dans l'hypothèse de révision des dispositions des plans particuliers d'affectation du sol, ou encore en cas de changement dans les souhaits des pouvoirs publics en ce qui concerne les équipements publics à réaliser par le concessionnaire.

Le projet prévoit la nécessité d'un avis du conseil communal tant sur le contrat de gestion que sur ses modifications; en effet, le déroulement d'une opération de réaménagement intéresse directement les autorités de la commune dont le territoire est concerné. Les communes sont intéressées à la fois en tant qu'auteurs des plans particuliers d'affectation du sol, et en tant qu'autorités compétentes pour décider d'éventuelles modifications de voirie et statuer sur les demandes de permis d'urbanisme. Il a donc paru nécessaire de les

stedebouwkundige vergunning. Daarom leek het noodzakelijk hen nauw te betrekken bij het sluiten van de beheerscontracten.

Artikel 3

Paragraaf 1 van artikel 3 bepaalt nader met welke middelen de gegunde opdracht kan worden uitgevoerd. Het is een niet-beperkende opsomming.

Paragraaf 2 machtigt de concessiehouder bepaalde werken te laten uitvoeren, in de mate waarin dit onontbeerlijk is voor de uitvoering van de gegunde opdracht. Deze bevoegdheid wordt streng beperkt tot twee mogelijkheden: openbare uitrustingen waarvan de lijst is vastgesteld door het beheerscontract en infrastructuurwerken die gemeen zijn aan meerdere kavels (funderingen, parkings e.d.). De openbare uitrustingen moeten kosteloos toekomen aan de gemeente of aan het Gewest, zoals is bepaald in artikel 7, lid 2, van het ontwerp. De infrastructuurwerken die gemeen zijn aan meerdere kavels dienen uiteraard te gelegener tijd te worden afgestaan aan de investeerders.

Zoals de aanhef van de richtlijn van de Raad van de Europese Gemeenschappen 92/50/CEE van 18 juni 1992 bevestigt, kan de uitvoering van werken geen verantwoording zijn voor de beschrijving van een contract als aanbesteding van werken, indien deze uitvoering slechts van ondergeschikte aard is en niet zelf het voorwerp uitmaakt van het contract (JOCE, nr. L 209/2 van 24 juli 1992).

De werken die overeenkomstig § 2 worden uitgevoerd door de concessiehouder, worden overigens niet gerealiseerd door de vennootschap zelf, maar door derde ondernemers.

Vermelden we nog dat de Regering en de betrokken gemeenten gemachtigd zijn om voor de verwezenlijking van de in § 2 bedoelde openbare uitrustingen, gebruik te maken van de rechten die hen toegekend zijn krachtens artikel 13, derde lid, van de wet van 10 maart 1925 op de electriciteitsvoorziening, artikel 9, derde lid, van de wet van 12 april 1965 betreffende het vervoer van gasachtige produkten en andere door middel van leidingen, en artikel 1, zevende lid, van de wet van 17 januari 1938 tot de regeling van het gebruik door de openbare besturen, de verenigingen van gemeenten en de concessiehouders van openbare diensten of van diensten van openbaar nut, van de openbare domeinen van de Staat, van de provinciën en van de gemeenten, voor het aanleggen en het onderhouden van leidingen en inzonderheid van gas- en waterleidingen. In hoofde van de wetgever moeten de hiervoor vermelde werken beschouwd worden als werken van openbaar nut in de zin van artikel 102 van de wet van 21 maart 1991 betreffende de hervorming van sommige overheidsbedrijven.

Zoals nader wordt bepaald in § 3 schikt de concessiehouder zich, voor iedere activiteit die verband houdt

associer étroitement à la conclusion des contrats de gestion.

Article 3

Le § 1^{er} de l'article 3 définit de manière plus précise par quels moyens la mission concédée pourra se réaliser. Il s'agit d'une énumération non limitative.

Le § 2 autorise le concessionnaire à faire réaliser certains travaux dans la mesure nécessaire à l'exécution de la mission concédée. Cette faculté est strictement limitée à deux hypothèses: les équipements publics dont le contrat de gestion arrête la liste, et les travaux d'infrastructure communs à plusieurs lots (fondations, parkings, etc.). Les équipements publics reviendront gratuitement à la commune ou à la Région ainsi qu'il est prévu à l'article 7, alinéa 2, du projet. Quant aux travaux d'infrastructure communs à plusieurs lots, ils seront bien entendu cédés aux investisseurs en temps utile.

Comme en atteste le préambule de la directive du Conseil des Communautés européennes 92/50/CEE du 18 juin 1992, la réalisation de travaux ne peut justifier la qualification d'un contrat comme marché de travaux lorsqu'elle ne revêt qu'un caractère accessoire et ne constitue pas l'objet même du contrat (JOCE, n° L 209/2 du 24 juillet 1992).

Les travaux réalisés par le concessionnaire conformément au § 2 ne seront d'ailleurs pas exécutés par la société elle-même, mais par des entrepreneurs tiers.

Précisons encore que le Gouvernement et les communes concernées sont autorisés à mettre en œuvre, pour la réalisation des équipements publics visés au § 2, les prérogatives qui leur sont reconnues par l'article 13, alinéa 3, de la loi du 10 mars 1925 sur les distributions d'énergie électrique, l'article 9, alinéa 3, de la loi du 12 avril 1965 relative au transport de produits gazeux et autres par canalisations, et l'article 1^{er}, alinéa 7, de la loi du 17 janvier 1938 réglant l'usage par les autorités publiques, associations de communes et concessionnaires de services publics ou d'utilité publique, des domaines publics de l'Etat, des provinces et des communes, pour l'établissement et l'entretien des canalisations et notamment des canalisations d'eau et de gaz. Dans la conception du législateur, les travaux visés ci-avant doivent être considérés comme des travaux d'utilité publique au sens de l'article 102 de la loi du 21 mars 1991 portant réforme de certaines entreprises publiques économiques.

Comme il est précisé au § 3, le concessionnaire se conformera, pour toute l'activité liée à la concession à

met de concessie, naar het geheel van de reglementeringen met betrekking tot overheidsopdrachten en dit zowel voor wat de werken als voor wat de leveringen en diensten betreft.

Artikel 4

Dit artikel regelt de voorwaarden voor de onderhandse verwerving door de concessiehouder van gebouwen binnen de omtrek van de operatie.

De §§ 1 en 2 hebben betrekking op de verwerving van goederen van derden. De concessiehouder handelt op dit vlak volledig vrij. Teneinde hem te kunnen laten beschikken over een referentiepunt wordt evenwel bepaald dat de te verwerven goederen door de Regering aan de schatting van de Ontvanger der registratie zullen onderworpen worden.

Er dient aangestipt dat de goederen die de concessiehouder niet zou doorverkocht hebben bij afloop van de concessie, door de overheden zullen teruggenomen worden en dit zoals voorzien in artikel 11 van het ontwerp. Deze terugnemings zal gebeuren tegen de prijs die op dat ogenblik door de Ontvanger der registratie bepaald wordt. De wisselvalligheden van de evolutie van de markt en van de conjunctuur zullen aldus door de concessiehouder worden gedragen.

In één bepaald geval wordt dit mechanisme evenwel niet weerhouden. Het betreft het geval waarbij hetzij de gehele concessie, hetzij een welbepaald beheerscontract door het Gewest zou opgezegd worden om redenen van algemeen belang. Zoals bepaald bij artikel 12 van het ontwerp moet de concessiehouder in dit geval vergoed worden voor alle schade die hem berokkend wordt. De goederen moeten dan teruggenomen worden aan de prijs waarvoor ze werden verworven, vermeerderd met de kosten aangegaan door de concessiehouder. Deze regel moet evenwel niet tot gevolg hebben dat het Gewest verplicht wordt goederen terug te nemen die verworven werden aan te hoge prijs. Daarom biedt § 2 van artikel 4 aan de Regering de mogelijkheid voorbehoud te maken bij de verwerving van een goed voor een prijs die zij te hoog acht.

De §§ 3 en 4 stellen de concessiehouder in staat zijn opdracht ten volle te vervullen. Het Gewest en de betrokken gemeente zijn gemachtigd onderhands afstand te doen aan de concessiehouder van de goederen uit hun respectief privé-domein die gelegen zijn binnen de omtrek van de operatie, evenals de zate van de wegennis die ze met het oog op de uitvoering van de bijzondere bestemmingsplannen zouden declasseren.

Voor wat betreft het Gewest past deze machtiging perfect in het verlengde van de bepalingen van de ordonnantie van 12 november 1992 betreffende de vervreemding van onroerende domeingoederen, waarvan artikel 5, § 2, toestaat om af te wijken van de regels van de openbaarmaking en concurrentie in het kader

l'ensemble de la réglementation relative aux marchés publics, tant en ce qui concerne les travaux que les fournitures et les services.

Article 4

Cet article règle les modalités d'acquisition amiable des immeubles situés dans le périmètre de l'opération par le concessionnaire.

Les §§ 1^{er} et 2 ont trait aux acquisitions auprès de tiers. Le concessionnaire agit en ce domaine en toute liberté. Néanmoins, afin de lui permettre de disposer d'un élément de référence, il est prévu que les biens à acquérir seront soumis par le Gouvernement à l'estimation du Receveur de l'enregistrement.

Il y a lieu de noter que, comme il est prévu à l'article 11 du projet, les biens que le concessionnaire n'aurait pas revendus à l'expiration de la concession seront repris par les pouvoirs publics. Cette reprise se fera au prix déterminé, à ce moment, par le receveur de l'enregistrement. Les aléas de l'évolution du marché et de la conjoncture seront donc supportés par le concessionnaire.

Dans un cas bien particulier, ce mécanisme est cependant écarté. Il s'agit du cas où soit la concession dans son ensemble, soit un contrat de gestion en particulier, seraient résiliés par la Région pour des motifs d'intérêt général. Dans ce cas, visé à l'article 12 du projet, le concessionnaire doit être indemnisé de tout le préjudice qui lui est causé. Les biens devront alors être repris au prix auquel ils ont été acquis, majoré des frais exposés par le concessionnaire. Cette règle ne doit cependant pas avoir pour effet d'obliger la Région à reprendre des biens qui ont été acquis pour un prix excessif. C'est pourquoi le § 2 de l'article 4 permet au Gouvernement de formuler des réserves lors de l'acquisition d'un bien, pour un prix qu'il estime trop élevé.

Les §§ 3 et 4 ont pour objet de permettre au concessionnaire de réaliser pleinement sa mission. La Région et la commune concernée sont autorisées à lui céder de gré à gré les immeubles de leur domaine privé respectif, situés dans le périmètre de l'opération, ainsi que l'assiette des voiries qu'elles auraient déclassé en vue de l'exécution des plans particuliers d'affectation du sol.

En ce qui concerne la Région, cette autorisation s'inscrit parfaitement dans le prolongement des dispositions de l'ordonnance du 12 novembre 1992 relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux, qui permet en son article 5, § 2, de déroger à la règle de la publicité et de la concurrence dans le cadre de projets précis

van specifieke operaties die passen in een globaal grondbeleid. Rekening houdend met de zeer bijzondere context van dit ontwerp, zijn de voorwaarden opgelegd door deze bepalingen voor onderhandse afstand evenwel niet gegrond. Daarom stelt het ontwerp op uitdrukkelijke wijze dat deze bepalingen in dit geval niet van toepassing zijn.

Lid 2 van § 4 beoogt het geval waarin de werken moeten worden uitgevoerd op de zate van een wegenis waarvan de declassering niet noodzakelijk is. In dit geval mag de concessiehouder tussenkomen om alle beslissingen van de openbare bouweheer voor te bereiden en uit te voeren zonder ooit de plaats in te nemen van laatstgenoemde. Deze verrichtingen kunnen nooit het voorwerp zijn van enige vergoeding vanwege de betrokken overheid, voor zover de werken waarop de verrichtingen slaan, gelegen zijn binnen de door een beheerscontract bepaalde opdracht.

Artikel 5

Het is onvermijdelijk dat, om de gegunde opdracht ten volle uit te voeren, wordt overgegaan tot onteigeningen. Dit heeft manifest een karakter van algemeen nut, aangezien artikel 68 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw uitdrukkelijk onteigening machtigt voor de uitvoering van bijzondere bestemmingsplannen. Artikel 5 van het ontwerp regelt dan ook de onteigeningsvoorwaarden die moeten worden voorzien in het kader van de verleende opdracht.

Met het oog hierop treedt het Gewest op als onteigenevende macht. Het stelt op vraag van de concessiehouder de gerechtelijke procedures van gemeen recht in werking. De onteigening gebeurt in naam en voor rekening van de concessiehouder zodat het onteigende goed rechtstreeks wordt toegevoegd aan het patrimonium van laatstgenoemde. Deze neemt de onteigeningsvergoedingen evenals de procedurekosten ten laste.

De procedure die erin bestaat de onteigening te laten plaatsvinden in naam en voor rekening van een concessiehouder is beslist niet gangbaar. Niettemin werd ze in het onderhavige geval weerhouden zodat de onteigende goederen rechtstreeks kunnen worden toegevoegd aan het patrimonium van de concessiehouder om te voldoen aan de behoeften van de eigenlijke uitvoering van de verleende concessie. Deze techniek mag worden gebruikt door de gewestelijke wetgever.

Het Gewest is bevoegd om zelf te onteigenen evenals om bij ordonnantie andere rechtspersonen te machtigen tot onteigenen (besluit van het Arbitragehof nrs 13/89 en 14/89 van 31 mei 1989, *Belgisch Staatsblad* van 22 juni). Welnu, in zoverre de voorwaarde van algemeen nut is vervuld, mag de machtiging tot onteigenen worden toegekend aan een privaatrechtelijk persoon (FLAMME, *Droit Administratif*, PUB, 1988, t. II,

s'inscrivant dans le cadre d'une politique foncière globale. Compte tenu du contexte très particulier du présent projet, les conditions imposées par ces dispositions pour les cessions de gré à gré sont cependant dépourvues de pertinence. C'est pourquoi le texte prévoit explicitement que ces dispositions ne sont pas applicables en l'espèce.

L'alinéa 2 du § 4 vise le cas où des travaux devraient être effectués sur l'assiette d'une voirie dont le déclassement ne s'impose pas. Dans ce cas, le concessionnaire pourra intervenir pour préparer et exécuter toutes les décisions du pouvoir public maître de l'ouvrage, sans jamais se substituer à ce dernier. Ces prestations ne feront l'objet d'aucune rémunération de la part du pouvoir public concerné pour autant que les travaux auxquels les prestations se rapportent, soient inclus dans le périmètre déterminé par un contrat de gestion.

Article 5

Le recours à l'expropriation est indispensable pour que la mission concédée puisse se réaliser pleinement. Il revêt un caractère manifeste d'utilité publique, puisque l'article 68 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme autorise expressément le recours à l'expropriation pour la réalisation des plans particuliers d'affectation du sol. L'article 5 du projet règle dès lors les modalités des expropriations à prévoir dans le cadre de la concession accordée.

C'est la Région qui interviendra à cet effet en tant que pouvoir expropriant. Elle mettra en œuvre, sur demande du concessionnaire, les procédures judiciaires de droit commun. L'expropriation s'opérera au nom et pour le compte du concessionnaire, de sorte que le bien exproprié entrera directement dans le patrimoine de ce dernier. Celui-ci prendra en charge les indemnités d'expropriation ainsi que les frais de la procédure.

Le procédé qui consiste à prévoir l'expropriation au nom et pour le compte d'un concessionnaire n'est, sans doute, pas courant. Il a cependant été retenu en l'espèce afin que les biens expropriés puissent entrer directement dans le patrimoine du concessionnaire, pour les besoins de la réalisation même de la concession accordée. Cette technique peut être utilisée par le législateur régional.

La Région est compétente pour exproprier elle-même ainsi que pour habiliter, par ordonnance, d'autres personnes morales à exproprier (arrêts de la Cour d'arbitrage nos 13/89 et 14/89 du 31 mai 1989, *Moniteur belge* du 22 juin). Or, la faculté d'exproprier peut, pour autant que la condition de l'utilité publique soit remplie, être conférée à une personne de droit privé (FLAMME, *Droit administratif*, PUB, 1988, t. II,

n° 334 *in fine*). De onteigening door een concessiehouder van openbare dienst of werken werd overigens uitdrukkelijk vastgesteld in artikelen 12 en 18 van de wet van 17 april 1835.

In het mijnendecreet van het Waals Gewest van 7 juli 1988 bepaalt artikel 40 dat de onteigening van bepaalde goederen mag worden nagestreefd op verzoek van de concessiehouder, zonder nadere bijzonderheden betreffende de te volgen procedure. Talloze andere wetgevingen voorzien in onteigeningsmechanismen «in naam en voor rekening» of eenvoudigweg «in naam» van een andere. Het precedent waarnaar in onderhavig geval wordt verwezen, is de wet van 9 april 1965, die aan de wet van 3 augustus 1960 een bepaling toevoegt, die de Koning in staat stelt te onteigenen op verzoek van de Vrije Universiteiten, voor rekening en in naam van laatstgenoemde, die dan ook rechtstreeks eigenaar worden van de onteigende goederen. Hierbij kan worden opgemerkt dat de Vrije Universiteiten privaatrechtelijke personen zijn en dat ten tijde van die wetgeving zij niet werden beschouwd als functionele openbare diensten, maar eenvoudigweg als ten algemene nutte gesubsidieerde privé-instellingen.

De concessiehouder stelt aan de Regering het bedrag van de te betalen vergoeding, overeenkomstig artikel 5 van de wet van 26 juli 1962, voor en gaat over tot de consignatie van de in de artikelen 9 en 15 van deze wet bedoelde vergoedingen.

Artikel 6

Deze bepaling is geïnspireerd op artikelen 75 en 76 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw en regelt het bepalen van de waarde van de onteigeningsvergoedingen.

Artikel 7

Artikel 7 regelt de essentiële elementen van het financieel stelsel van de concessie. Het bekrachtigt het principe volgens hetwelk de concessiehouder zijn opdracht uitvoert op zijn kosten en risico. De basisregel is dus de financiële autonomie van de concessiehouder, die alleen verantwoordelijk is voor het financieel resultaat van zijn activiteit. Onverminderd de bepalingen in artikelen 8 en 9 doet het Gewest dus geen enkele borgstelling en keert het geen enkele vergoeding uit aan de concessiehouder.

In tegenstelling tot wat vaak wordt bepaald bij een concessie van openbare dienst, betaalt de concessiehouder hier geen contante retributie aan het Gewest, maar dient hij te voldoen aan de voorwaarden die zijn verbonden aan de uitvoering van werken van openbare uitrustingen, vastgelegd in het beheerscontract. De concessiehouder staat deze effectief af aan het Gewest

n° 334 *in fine*). L'expropriation par un concessionnaire de service ou de travaux publics est d'ailleurs expressément prévue par les articles 12 et 18 de la loi du 17 avril 1835.

Dans le décret des mines de la Région wallonne du 7 juillet 1988, l'article 40 prévoit que l'expropriation de certains biens peut être poursuivie à la demande du concessionnaire, sans autre précision quant au mécanisme technique à suivre. De nombreuses autres législations prévoient des mécanismes d'expropriation «au nom et pour compte» ou seulement «au nom» d'autrui. Le précédent auquel on se réfère en l'espèce est la loi du 9 avril 1965, qui a introduit dans la loi du 3 août 1960 une disposition permettant au Roi d'exproprier à la demande des Universités libres, pour le compte et au nom de ces dernières, qui deviennent donc directement propriétaires des biens expropriés. On remarquera que les Universités libres sont des personnes de droit privé, et qu'à l'époque de cette législation, elles n'étaient pas considérées comme des services publics fonctionnels mais simplement comme des institutions privées subventionnées dans un but d'intérêt général.

Le concessionnaire propose au Gouvernement le montant de l'indemnité à offrir en vertu de l'article 5 de la loi du 26 juillet 1962 et procède à la consignation des indemnités visées aux articles 9 et 15 de cette loi.

Article 6

Cette disposition est inspirée des articles 75 et 76 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, et règle le calcul des indemnités d'expropriation.

Article 7

L'article 7 règle les éléments essentiels du régime financier de la concession. Il consacre le principe selon lequel le concessionnaire exerce sa mission à ses frais et à ses risques. La règle de base est donc l'autonomie financière du concessionnaire, qui est seul responsable du résultat financier de son activité. Sous réserve des dispositions des articles 8 et 9, la Région n'assume donc aucune garantie et ne verse aucune rémunération au concessionnaire.

Contrairement à ce qui est souvent prévu en matière de concession de service public, le concessionnaire ne verse ici aucune redevance en espèces à la Région, mais il assume, par contre, des obligations quant à la réalisation des travaux d'équipements publics stipulés par le contrat de gestion. Le concessionnaire les cède en effet gratuitement à la Région ou à la commune selon le cas.

of aan de gemeente, naargelang van het geval. Of-schoon deze werken slechts een uiterst klein deel uitmaken van de activiteit van de concessiehouder en van louter ondergeschikte aard zijn, is dit principe een niet onbelangrijk voordeel van het mechanisme van de concessie in hoofde van de overheid.

Het beheerscontract moet voor elke operatie de precieze lijst vaststellen van de uitrustingen die moeten worden uitgevoerd; het dient bovendien onder meer de goedkeuringsprocedures van de ontwerpen van werken te regelen, evenals de voorwaarden voor de overdracht van de werken aan de betrokken overheid.

Artikel 8

Deze bepaling stelt het Gewest in staat voor de concessiehouder borg te staan voor welomschreven leningen. Het gaat dus geenszins om een globale borgstelling over de gehele concessie. Daarenboven kan de terugbetaling van interesten uitsluitend worden gewaarborgd binnen de grenzen vermeld in het tweede lid.

Artikel 8 schept op zichzelf geen enkele verplichting uit hoofde van het Gewest, aangezien de Regering in elke omstandigheid en geval per geval moet tussenkomen om te beslissen over de toekenning van de Gewestwaarborg.

Artikel 9

Artikel 9 heeft tot doel de concessiehouder in staat te stellen tijdens de uitvoering van de openbare uitrustingen die kosteloos dienen te worden overgedragen aan de gemeente, gebruik te maken van de subsidies bestemd voor dergelijke werken. Het Gewest draagt dus dezelfde last als wanneer de gemeente zelf de betreffende werken had laten uitvoeren.

Artikel 10

Dit artikel regelt de controle van het Gewest over de uitvoering van de concessie. Het Gewest moet immers permanent geïnformeerd blijven over de wijze waarop de gegunde opdracht verloopt.

De verplichting tot een onderscheiden boekhouding per operatie, bepaald in § 1, waarborgt de transparantie.

Paragraaf 2 bepaalt welke documenten jaarlijks naar het Gewest, in zijn hoedanigheid van gunnende overheid, en ter informatie naar de gemeente dienen te worden gestuurd.

Deze documenten beogen:

— aspecten inzake grondbeleid (verwervingen en vervreemdingen);

Bien que ces travaux ne représentent qu'une part minime de l'activité du concessionnaire, et revêtent un caractère purement accessoire, ce principe constitue un avantage non négligeable du mécanisme de la concession dans le chef des pouvoirs publics.

Le contrat de gestion devra définir pour chaque opération la liste précise des équipements à réaliser; il devra aussi régler notamment les procédures d'approbation des projets de travaux ainsi que les modalités de remise des ouvrages au pouvoir public concerné.

Article 8

Cette disposition permet à la Région d'accorder sa garantie au concessionnaire pour des emprunts bien déterminés. Il ne s'agit donc nullement d'une garantie globale portant sur l'ensemble de la concession. En outre, le remboursement des intérêts ne pourra être garanti que dans les limites indiquées à l'alinéa 2.

L'article 8 ne crée par lui-même aucune obligation dans le chef de la Région, le Gouvernement devant en toute hypothèse intervenir cas par cas pour décider l'octroi de la garantie régionale.

Article 9

L'article 9 a pour but de permettre au concessionnaire de bénéficier, lors de la réalisation des équipements publics qui seront remis gratuitement à la commune, des subventions afférentes à ces travaux. La Région supportera donc la même charge que si la commune avait fait réaliser elle-même les travaux considérés.

Article 10

Cet article règle le contrôle de la Région sur la réalisation de la concession. La Région doit en effet demeurer informée en permanence de la manière dont se déroule la mission concédée.

L'obligation d'une comptabilisation distincte par opération, prévue au § 1^{er}, constitue une garantie de transparence.

Le § 2 précise quels sont les documents à transmettre annuellement à la Région, en sa qualité de pouvoir concédant, et à la commune, à titre d'information.

Ces documents visent:

— les aspects fonciers (acquisitions et ventes);

- fysische aspecten (staat van de constructies die moeten worden gerealiseerd door de privé-investeerders of openbare (sociale woningen), staat van de openbare uitrustingen en infrastructuurwerken die moeten worden gerealiseerd door de concessiehouder e.d.);
- sociale aspecten (initiatieven ter bevordering van de herhuisvesting);
- financiële aspecten (rekeningen, leningen, exploitatieresultaten).

Deze documenten bevatten eerst en vooral retrospectieve informatie betreffende de wijze waarop de opdracht tot dan toe werd uitgevoerd: dat is de finaliteit van het doorsturen van de rekeningen en van het retrospectieve verslag vermeld in punten *a* en *b* van § 2.

De documenten die moeten worden doorgestuurd, bevatten tevens een prospectief luik dat de Regering de mogelijkheid biedt erover te waken of de opdracht overeenkomstig de in het beheerscontract beschreven doelstellingen uitgevoerd wordt en in te staan voor de programmering van de kredieten die onder haar bevoegdheid valt (sociale woningen, subsidiëring van gemeentewerken, VIHT,...). Zoals in § 3 wordt bepaald, wordt dit prospectieve verslag ter goedkeuring voorgelegd aan de Regering. Deze goedkeuring kan worden geweigerd om twee redenen: hetzij omdat de Regering acht dat de intenties van de concessiehouder niet overeenstemmen met de bepalingen van de ordonnantie of van het beheerscontract, hetzij omdat de Regering ze in strijd acht met het algemeen belang.

De tekst regelt de goedkeuringsprocedure en laat de concessiehouder toe in het geval dat het verslag niet wordt goedgekeurd, een nieuw verslag ter goedkeuring voor te leggen aan de Regering. Deze bepaling laat ruimte voor een overlegfase die het Gewest en de concessiehouder in staat moet stellen minder belangrijke geschillen uit de weg te ruimen.

Het goedkeuringsmechanisme dat zo in werking wordt gesteld, is niet vergelijkbaar met een administratief toezicht in de klassieke betekenis. De beslissing van de Regering heeft immers niet tot gevolg, zoals dat normaal wel het geval is bij het administratief toezicht, dat de niet-goedgekeurde akte niet uitgevoerd kan worden. In onderhavig geval wijst de volgehouden niet-goedkeuring van de Regering eenvoudig op de aanwezigheid van een ernstige moeilijkheid in het verloop van de concessie. In voorkomend geval is het de taak van de Regering om een initiatief te nemen hetzij tot herziening van het beheerscontract, vastgesteld in artikel 1 van het ontwerp, hetzij tot opzegging van dit contract, vastgesteld in de artikelen 12 en 14. Als een van beide hypothesen binnen een termijn van twee maanden niet in de praktijk wordt gebracht dan mag de concessiehouder de uitvoering van de opdracht verderzetten, overeenkomstig het niet-goedgekeurde prospectieve verslag.

- les aspects physiques (état des constructions à réaliser par les investisseurs privés ou publics (logements sociaux), état des équipements publics et travaux d'infrastructure à réaliser par le concessionnaire, etc.);
- les aspects sociaux (initiatives en faveur du relogement);
- les aspects financiers (comptes, emprunts, résultats d'exploitation).

Ces documents comportent tout d'abord une information rétrospective, concernant la manière dont la mission a été exécutée antérieurement: telle est la finalité de la transmission des comptes et du rapport rétrospectif visés aux points *a* et *b* du § 2.

Les documents à transmettre comportent également un volet prospectif; ceci permet au Gouvernement de veiller à ce que le déroulement de la mission soit conforme aux objectifs décrits dans le contrat de gestion, et à assurer la programmation des crédits relevant de son autorité (logements sociaux, subsidiations aux travaux communaux, ADILS,...). Ce rapport prospectif est soumis, comme il est prévu au § 3, à l'approbation du Gouvernement. Cette approbation peut être refusée pour deux raisons: soit parce que le Gouvernement estime que les intentions du concessionnaire ne correspondent pas aux dispositions de l'ordonnance ou du contrat de gestion, soit parce que le Gouvernement les estime contraires à l'intérêt général.

Le texte règle la procédure d'approbation et permet au concessionnaire, en cas d'improbation du rapport, de soumettre un nouveau rapport à l'approbation du Gouvernement. Cette disposition laisse place à une phase de concertation qui doit permettre d'aplanir les différends mineurs entre la Région et le concessionnaire.

Le mécanisme d'approbation ainsi instauré ne s'apparente pas à une tutelle administrative au sens classique. En effet, l'approbation du Gouvernement n'est pas sanctionnée, comme c'est le cas normalement dans la tutelle administrative, par l'impossibilité de mettre à exécution l'acte improuvé. Dans le présent cas, l'improbation persistante du Gouvernement révèle simplement l'existence d'une difficulté sérieuse dans le déroulement de la concession. Il appartiendra alors au Gouvernement de prendre une initiative, soit en vue de la révision du contrat de gestion, prévue à l'article 1^{er} du projet, soit en vue de la résiliation de celui-ci, prévue aux articles 12 et 14. Si l'une de ces deux hypothèses n'est pas concrétisée dans un délai de deux mois, le concessionnaire peut poursuivre l'exécution de sa mission conformément au rapport prospectif improuvé.

Al naar gelang van het geval, kan het meningsverschil met de Regering met betrekking tot het prospectief verslag uitmonden hetzij in een opzegging omwille van een overtreding, hetzij in een opzegging om redenen van algemeen belang, hetzij tenslotte in een wijziging van het beheerscontract, waardoor de moeilijkheid in kwestie kan worden uit de weg geruimd.

Met het oog op de transparantie wordt bepaald dat de documenten met betrekking tot de uitvoering van de concessie, aan de Hoofdstedelijke Raad moeten worden overgemaakt.

Artikel 11

Artikel 11 regelt de duur van de overeenkomst en de gevolgen van het verstrijken ervan bij normaal verlopende betrekkingen tussen de partijen.

Het beoogde doel is dat bij het verstrijken van de concessie het geheel van goederen die bestemd zijn om toe te komen aan privé-investeerders doorverkocht zijn. Niettemin dient het geval worden voorzien waarin bepaalde goederen nog niet zijn verkocht. Het is aangegeven die goederen bij het verstrijken van de concessie te laten toekomen aan de overheid.

Op het einde van de concessie nemen het Gewest of de gemeente de goederen die binnen de omtrek van de operatie gelegen zijn en door de concessiehouder niet konden worden verkocht, over. Er werd een bepaling voorzien die de gemeente recht geeft van voorkoop. Dit wordt verantwoord door de voornamelijk lokale aard van de beoogde materie.

Anderzijds wordt het Gewest eraan gehouden de goederen over te nemen, waarop de gemeente verkozen heeft haar recht van voorkoop niet te laten gelden.

In beide gevallen zal de terugneming geschieden voor de prijs die overeenstemt met de schatting van de Ontvanger der registratie, die hiertoe speciaal verzocht wordt over te gaan bij afloop van de concessie. De prijs waarvoor het goed door de concessiehouder verworven werd, heeft dus geen belang.

De openbare uitrustingen, van hun kant, komen kosteloos en van rechtswege toe aan het Gewest of aan de gemeente en dit in de staat waarin zij zich bij het verstrijken van de overeenkomst bevinden.

Het beheerscontract kan evenwel voorzien in de voorwaarden binnen dewelke aan gang zijnde werken kunnen beëindigd worden.

Geen enkele andere contractuele verplichting die door de vennootschap werd aangegaan tijdens de uitvoering van de opdracht, zal worden overgenomen door het Gewest, noch door de gemeente.

Het eindrapport dat door de concessiehouder is opgemaakt, wordt om redenen van transparantie aan de Hoofdstedelijk Raad meegedeeld.

Selon le cas, le désaccord du Gouvernement quant au rapport prospectif pourra donc déboucher soit sur une résiliation pour faute, soit sur une résiliation pour motifs d'intérêt général, soit enfin sur une modification du contrat de gestion, permettant d'aplanir la difficulté rencontrée.

Dans un souci de transparence, il est prévu que les documents relatifs à l'exécution de la concession seront transmis au Conseil régional.

Article 11

L'article 11 règle la durée de la convention et les conséquences de son expiration dans le cas où les relations entre les parties se déroulent normalement.

L'objectif recherché est que l'ensemble des biens destinés à revenir à des investisseurs privés soit revendu au terme de la concession. Néanmoins, il faut prévoir le cas où certains biens n'auraient pas encore été revendus. Il convient que ces biens reviennent aux pouvoirs publics à la fin de la concession.

A la fin de la concession, la Région ou la commune reprendront les biens situés dans le périmètre de l'opération qui n'ont pas été vendus par le concessionnaire. Il est prévu que la commune dispose à cet égard d'un droit de préemption, justifié par le caractère essentiellement local de la matière visée.

Par ailleurs, la Région est tenue de reprendre les biens sur lesquels la commune n'a pas souhaité exercer son droit de préemption.

Dans les deux cas, la reprise aura lieu au prix correspondant à l'estimation du Receveur de l'enregistrement, spécialement sollicitée à cette fin au moment de l'expiration de la concession. Le prix auquel le bien a été acquis par le concessionnaire est donc indifférent.

En ce qui concerne les équipements publics, ils reviennent de plein droit à la Région ou à la commune gratuitement, en l'état où ils se trouvent au moment de l'expiration de la convention.

Toutefois le contrat de gestion peut prévoir les conditions dans lesquelles seront achevés les travaux en cours.

Aucune autre obligation contractée par la société dans l'exercice de sa mission ne sera reprise par la Région ni par la commune.

Le rapport final établi par le concessionnaire sera communiqué, dans un souci de transparence, au Conseil régional.

Artikel 12

Artikel 12 bekrachtigt een voorrecht dat traditioneel wordt toegekend aan de overheid in het kader van concessies van openbare dienst. Het gaat om het recht om op elk ogenblik de concessie op te zeggen om redenen van algemeen belang. Op dit recht kan echter alleen aanspraak worden gemaakt als de medecontractant integraal wordt vergoed.

De opzegging is van toepassing, hetzij op de gehele concessie, hetzij op het beheerscontract met betrekking tot een welbepaalde operatie.

De redenen die de opzegging van de concessie kunnen verantwoorden, zouden onder meer verbonden kunnen zijn aan belangrijke wijzigingen van de bijzondere bestemmingsplannen of aan een meningsverschil tussen het Gewest en de concessiehouder, bij voorbeeld op basis van het prospectief verslag bedoeld in artikel 10 van het ontwerp.

Zoals werd toegelicht in verband met artikel 4, is het Gewest in de hier bedoelde hypothese ertoe gehouden de onverkochte goederen terug te nemen aan een prijs die overeenstemt met de kostprijs. Op dit principe wordt slechts uitzondering gemaakt indien de Regering voorbehoud gemaakt heeft op het ogenblik van de verwerving van het goed.

Artikel 13

Artikel 13 bepaalt dat het beheerscontract de gevolgen regelt voor de wijzigingen, die worden aangebracht aan de bijzondere bestemmingsplannen tijdens de uitvoering ervan. Zulke wijzigingen kunnen immers een verstoring betekenen voor de inhoud evenals voor het financiële evenwicht van de concessie. Overeenkomstig de algemene principes terzake kan in dit geval het toekennen van een vergoeding worden overwogen.

In voorkomend geval wordt het beheerscontract aangepast.

Artikel 14

Dit artikel bekrachtigt een mogelijkheid tot eenzijdige opzegging van de concessie door het Gewest in geval van ernstig verzuim van de concessiehouder. Het spreekt vanzelf dat de beoordeling van het bestaan van een duidelijk verzuim, dat de toepassing van deze bepaling rechtvaardigt, in voorkomend geval ter controle zal worden voorgelegd aan Hoven en Rechtbanken.

Charles PICQUÉ.

Article 12

L'article 12 consacre une prérogative traditionnellement reconnue au pouvoir public dans le cadre des concessions de service public. Il s'agit de la faculté de résilier la concession à tout moment pour des motifs d'intérêt général. Cette faculté ne peut cependant s'exercer que moyennant l'indemnisation intégrale du cocontractant.

La résiliation pourra porter soit sur l'ensemble de la concession, soit sur le contrat de gestion relatif à une opération déterminée.

Les motifs susceptibles de justifier la résiliation de la concession pourraient notamment être liés à des modifications importantes des plans particuliers d'affectation du sol, ou encore à un désaccord entre la Région et le concessionnaire, par exemple à propos du rapport prospectif visé à l'article 10 du projet.

Comme il a été exposé à propos de l'article 4, la Région sera tenue, dans l'hypothèse ici visée, de reprendre les biens invendus à un prix correspondant au prix coûtant. Il n'est fait exception à ce principe que si le Gouvernement a marqué des réserves au moment de l'acquisition du bien.

Article 13

L'article 13 prévoit que le contrat de gestion règle les conséquences des modifications apportées aux plans particuliers d'affectation du sol dans le cours de son exécution. De telles modifications pourraient en effet bouleverser le contenu ainsi que l'équilibre financier de la concession. Conformément aux principes généraux de la matière, l'octroi d'une indemnité peut être envisagée dans ce cas.

Le cas échéant, le contrat de gestion est adapté.

Article 14

Cet article consacre une faculté de résiliation unilatérale de la concession par la Région en cas de faute grave du concessionnaire. Il va de soi que l'appréciation de l'existence d'un manquement caractérisé justifiant la mise en œuvre de cette disposition sera, le cas échéant, soumise au contrôle des Cours et Tribunaux.

Charles PICQUÉ.

**VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE
ONDERWORPEN AAN HET ADVIES
VAN DE RAAD VAN STATE**

VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE

betreffende de concessie van de Openbare Dienst
voor de heraanleg van de wijk Brussel-Zuid

DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE EXECUTIEVE,

Op de voordracht van de Minister-Voorzitter, Minister van Ruimtelijke
Ordening, Ondergeschikte Besturen en Tewerkstelling,

BESLUIT:

De Minister-Voorzitter wordt ermee belast, in naam van de Brusselse
Hoofdstedelijke Executieve, die erover beraadslaagd heeft, volgend
ontwerp van tekst aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad voor te
leggen:

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in arti-
kel 107^{quater} van de Grondwet.

Artikel 2

§ 1. - De Brusselse Hoofdstedelijke Executieve wordt ermee belast
aan de naamloze vennootschap « Maatschappij voor stadsvernieuwing
van de wijk van het Zuidstation », opgericht bij akte van 23 januari
1992, hierna de concessiehouder genoemd, de opdracht van openbare
dienst toe te kennen die erin bestaat het beheer te voeren over de heraan-
leg van een gedeelte of het geheel van de wijk van het Zuidstation en dit
overeenkomstig de vigerende bijzondere bestemmingsplannen.

De doelstellingen die aan de concessiehouder toegewezen worden voor
de uitoefening van zijn opdracht behelzen het toezicht op de integrale
uitvoering van de voorschriften van deze plannen en de coherente en over-
eenstemmende verwezenlijking van de openbare en privé-aanleg en dit
rekening houdend met de economische eisen, de mobiliteitseisen en de
sociale eisen en meer in het bijzonder met de noodwendigheden van de
herhuisvesting van de bewoners.

De te gunnen opdracht bevat de verwerving van zakelijke rechten op het
geheel van de in § 2 van dit artikel vermelde perimeter en de afstand van
deze rechten aan investeerders die er zich toe zullen verbinden projecten te
verwezenlijken overeenkomstig de bijzondere bestemmingsplannen en de
nagestreefde doelstellingen, met inachtneming van de architecturale homo-
geniteit, de wijkbedrijvigheid, de gemengdheid van de functies en de mobi-
liteitseisen.

§ 2. - De concessie wordt geregeld door onderstaande bepalingen.

De te gunnen opdracht bevat een of meerdere operaties. Iedere operatie
heeft betrekking op een door de Executieve vastgestelde perimeter en
maakt het voorwerp uit van een tussen de Executieve en de concessiehouder
te sluiten beheerscontract.

Het beheerscontract en de wijzigingen eraan worden door de Executieve
voor advies aan de betrokken gemeenteraad voorgelegd. Bij gebrek aan een
advies van de Gemeenteraad binnen een termijn van zestig dagen na
ontvangst van het ontwerp, wordt het advies geacht gunstig te zijn.

**AVANT-PROJET D'ORDONNANCE
SOU MIS A L'AVIS
DU CONSEIL D'ETAT**

AVANT-PROJET D'ORDONNANCE

relative à la concession du Service public
du réaménagement du quartier de Bruxelles-Midi

L'EXECUTIF DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE,

Sur la proposition du Ministre-Président, Ministre de l'Aménagement du
territoire, des pouvoirs subordonnés et de l'Emploi,

ARRETE:

Le Ministre-Président est chargé de présenter au Conseil de Bruxel-
les-Capitale, au nom de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale
qui en a délibéré, le projet dont le texte suit:

Article 1^{er}

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 107^{quater}
de la Constitution.

Article 2

§ 1^{er}. - L'Exécutif est chargé de concéder à la société anonyme
« Société d'aménagement urbain du quartier de la Gare du Midi »,
constituée par acte du 23 janvier 1992, ci-après dénommée « le conces-
sionnaire », la mission de service public consistant à gérer, conformé-
ment aux plans particuliers d'affectation du sol en vigueur, le réaména-
gement de tout ou partie du quartier de la Gare du Midi.

Les objectifs assignés au concessionnaire dans l'accomplissement de sa
mission sont de veiller à l'exécution intégrale des prescriptions desdits
plans et à la réalisation cohérente et concordante des aménagements publics
et privés, et ce en tenant compte des impératifs économiques, des impératifs
de mobilité et des impératifs sociaux, en particulier des nécessités de re-
logement des habitants.

La mission à concéder comporte l'acquisition de droits réels sur
l'ensemble du périmètre prévu au § 2 du présent article et la cession de
ceux-ci à des investisseurs qui s'engageront à réaliser des projets conformes
aux plans particuliers d'affectation du sol et aux objectifs poursuivis, dans
le respect de l'homogénéité architecturale, de l'animation du quartier, de la
mixité des fonctions et des impératifs de la mobilité.

§ 2. - La concession est régie par les dispositions ci-après.

La mission à concéder comporte une ou plusieurs opérations. Chaque
opération porte sur un périmètre déterminé par l'Exécutif et fait l'objet d'un
contrat de gestion à conclure entre l'Exécutif et le concessionnaire.

Le contrat de gestion et ses modifications sont soumis par l'Exécutif à
l'avis du conseil communal concerné. A défaut d'avis émis par le conseil
dans un délai de soixante jours à dater de la réception du projet, cet avis est
réputé favorable.

Artikel 3

§ 1. - Voor de behoeften van zijn opdracht, kan de concessiehouder onder meer:

- a) de nodige studies uitvoeren of laten uitvoeren en in de loop van de operatie alle nuttige voorstellen doen;
- b) al dan niet bebouwde goederen verwerven of huren; deze goederen samenbrengen of in kavels verdelen; ze onderhouden en beheren; desgevallend overgaan tot het slopen van gebouwen;
- c) al dan niet bebouwde goederen verkopen en vorm geven aan alle zakelijke vastgoedrechten;
- d) gebruik maken van alle mogelijke vormen van financiering;
- e) alle mogelijke initiatieven nemen ten behoeve van de herhuisvesting van de bewoners en ten behoeve van de inachtneming van de sociale eisen.

§ 2. - In de mate vereist voor de uitvoering van zijn opdracht kan de concessiehouder werken laten uitvoeren voor de verwezenlijking van openbare uitrustingen, waarvan de lijst vastgesteld is in het beheerscontract, en van infrastructuurwerken die gemeen zijn aan meerdere kavels.

§ 3. - In het kader van zijn opdracht, schikt de concessiehouder zich naar de wet van 14 juli 1976 betreffende de overheidsopdrachten voor aanmerking van werken, leveringen en diensten en naar de desbetreffende uitvoeringsbesluiten evenals naar de wet van 1 augustus 1990 betreffende de mededinging inzake bepaalde overheidsopdrachten voor de uitvoering van werken in het raam van de Europese Gemeenschappen.

Artikel 4

§ 1. - De onroerende goederen die de concessiehouder wil aankopen, worden door de Executieve onderworpen aan de schatting van de Ontvanger der registratie. Deze schatting moet binnen de maand na de aanvraag aan de Executieve en aan de concessiehouder worden medegedeeld.

Wanneer de schatting niet binnen deze termijn wordt medegedeeld, kan de concessiehouder vrij over de aankoopprijs beslissen.

§ 2. - Indien de verwerving niet het voorwerp uitgemaakt heeft van een schatting van de Ontvanger der registratie of indien de aankoopprijs deze schatting overschrijdt, brengt de concessiehouder de Executieve onmiddellijk in kennis van het bedrag van deze prijs.

De Executieve kan binnen een termijn van één maand na deze mededeling kennis geven aan de concessiehouder dat zij zich het recht voorbehoudt, in voorkomend geval, te weigeren dat het Gewest het goed overneemt in geval van opzegging van de concessie, zoals bepaald in artikel 12 van deze ordonnantie.

§ 3. - Op verzoek van de concessiehouder staan het Gewest en de gemeente aan eerstgenoemde de binnen de perimeter van het project gelegen onroerende goederen van hun respectievelijk privé-domein af en dit tegen een prijs die de schatting van de Ontvanger der registratie niet overschrijdt.

§ 4. - Indien voor de uitvoering van de bijzondere bestemmingsplannen, de afschaffing van een wegenis nodig blijkt, kunnen het Gewest en de betrokken gemeente de zate van deze wegenis onderhands aan de concessiehouder afstaan, na voornoemde wegenis gedeclasseerd te hebben. Deze afstand is onttrokken aan de bepalingen van de ordonnantie van 12 november 1992 betreffende de vervreemding van domaniale goederen.

Indien voor de uitvoering van de bijzondere bestemmingsplannen de heraanleg van een wegenis nodig blijkt, kunnen het Gewest of de gemeente die deze wegenis beheert, de concessiehouder belasten met het administratief en technisch beheer van de werken die hiervoor nodig zijn. In dat geval staat de concessiehouder in voor de voorbereiding en de uitvoering van alle beslissingen van de bouwheer, onder meer de samenstelling van het dossier

Article 3

§ 1^{er}. - Pour les besoins de sa mission, le concessionnaire peut notamment:

- a) réaliser ou faire réaliser les études nécessaires et formuler, en cours d'opération, toutes suggestions utiles;
- b) acquérir ou prendre en location des biens immeubles bâtis ou non bâtis; les réunir ou les diviser en lots; les entretenir et les gérer; faire procéder, le cas échéant, à la démolition de bâtiments;
- c) mettre en vente des immeubles bâtis ou non bâtis, et constituer tous droits réels immobiliers;
- d) recourir à tout mode de financement;
- e) prendre toute initiative favorable au relogement des habitants et au respect des impératifs sociaux.

§ 2. - Dans la mesure requise par l'exécution de sa mission, le concessionnaire peut faire procéder à la réalisation de travaux d'équipements publics, dont la liste est arrêtée par le contrat de gestion, ainsi que de travaux d'infrastructure communs à plusieurs lots.

§ 3. - Dans le cadre de sa mission, le concessionnaire se conforme à la loi du 14 juillet 1976 relative aux marchés publics de travaux, de fournitures et de services et à ses arrêtés d'exécution, ainsi qu'à l'arrêté royal du 1^{er} août 1990 relatif à la mise en concurrence dans le cadre des Communautés européennes de certains marchés publics de travaux.

Article 4

§ 1^{er}. - Les immeubles dont le concessionnaire envisage l'acquisition sont soumis par l'Exécutif à l'estimation du receveur de l'enregistrement. Celle-ci doit être communiquée à l'Exécutif et au concessionnaire dans un délai d'un mois à dater de la demande.

A défaut d'estimation communiquée dans ce délai, le concessionnaire décide librement du prix de l'acquisition.

§ 2. - Si l'acquisition n'a pas fait l'objet d'une estimation par le receveur de l'enregistrement ou si le prix de l'acquisition est supérieur à cette estimation, le concessionnaire communique immédiatement à l'Exécutif le montant de ce prix.

Dans un délai d'un mois à dater de cette communication, l'Exécutif peut notifier au résorve de refuser, le cas échéant, la reprise du bien par la Région en cas de résiliation de la concession, conformément à l'article 12 de la présente ordonnance.

§ 3. - A la demande du concessionnaire, la Région et la commune concernée lui cèdent les immeubles de leur domaine privé respectif, situés dans le périmètre de l'opération, à un prix ne dépassant pas l'estimation du receveur de l'enregistrement.

§ 4. - Si la suppression d'une voirie s'avère nécessaire à l'exécution des plans particuliers d'affectation du sol, la Région et la commune concernée sont autorisées à céder de gré à gré l'assiette de cette voirie au concessionnaire, après avoir procédé au déclassement de ladite voirie. Cette cession est soustraite aux dispositions de l'ordonnance du 12 novembre 1992 relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux.

Si le réaménagement d'une voirie s'avère nécessaire à l'exécution des plans particuliers d'affectation du sol, la Région ou la commune gestionnaire de cette voirie peuvent charger le concessionnaire de gérer sur les plans administratifs et technique la réalisation des travaux requis à cette fin. Dans ce cas, le concessionnaire assure la préparation et l'exécution de toutes les décisions du maître de l'ouvrage, notamment l'élaboration du

voor de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning, het opstellen van het bestek, het onderzoek van de offertes, het toezicht op werken en de oplevering van de werken.

Artikel 5

§ 1. - Het Gewest gaat in naam en voor rekening van de concessiehouder en op zijn kosten en risico, over tot de onteigeningen ten algemene nutte die nodig zijn voor de verwezenlijking van de bijzondere bestemmingsplannen en dit overeenkomstig de door de Executieve goedgekeurde onteigeningsplannen.

Op verzoek van de concessiehouder stelt de Executieve elke onteigeningsprocedure in. De concessiehouder maakt aan de Executieve een met redenen omklede aanvraag over, samen met de schatting van de Ontvanger der registratie. De procedure verloopt overeenkomstig de vigerende wetten en in het bijzonder de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigeningen ten algemene nutte.

§ 2. - De concessiehouder stelt aan de Executieve het bedrag van de te betalen vergoeding, overeenkomstig artikel 5 van de wet van 26 juli 1962, voor. Hij gaat over tot de consignatie van de in artikelen 9 en 15 van de wet bedoelde vergoedingen.

Artikel 6

§ 1. - Voor de berekening van de waarde van het onteigende goed wordt geen rekening gehouden met de meerwaarde of de mindervalue die voortvloeit uit de voorschriften van de plannen waarvan de uitvoering aanleiding geeft tot de onteigeningsprocedure.

§ 2. - Ingeval opeenvolgende onteigeningen bevolen worden voor de uitvoering van een plan, met inbegrip van een wijziging aan een plan, dan worden zij voor de beoordeling van de waarde van de te onteigenen goederen, beschouwd als vormend één geheel op de datum van het eerste onteigeningsbesluit.

Artikel 7

Onverminderd de artikelen 8 en 9 van deze ordonnantie, neemt de concessiehouder de financiële lasten en risico's van de opdracht die hem gegund is, op zich.

Hij is geen enkele retributie verschuldigd aan het Gewest, maar dient aan laatstgenoemde of aan de betrokken gemeente kosteloos de openbare werken af te staan die hij krachtens artikel 3, § 2, van deze ordonnantie heeft laten uitvoeren.

Artikel 8

De Executieve is gemachtigd om het Gewest borg te laten staan voor een gedeelte of het geheel van de leningen die door de concessiehouder worden aangegaan om de gegunde opdracht uit te voeren.

De Gewestwaarborg kan staan op de terugbetaling van het kapitaal, van de interesten en toebehoren. De gewaarborgde interestvoet mag evenwel diegene die toegepast wordt door het Gemeentekrediet van België voor investeringskredieten aan plaatselijke besturen, niet overschrijden op de datum waarop de lening wordt aangegaan.

Artikel 9

Voor de uitvoering van de werken, constructies en installaties bedoeld in artikel 3, § 2, van deze ordonnantie is de concessiehouder gemachtigd om in plaats van de gemeente de subsidies aan te vragen waarop laatstgenoemde aanspraak zou hebben kunnen maken indien zij de werken zelf had laten uitvoeren.

dossier de demande de permis d'urbanisme, la rédaction du cahier des charges, l'examen des offres, la surveillance et la réception des travaux.

Article 5

§ 1^{er}. - La Région procède, au nom et pour le compte du concessionnaire et aux frais et risques de celui-ci, aux expropriations pour cause d'utilité publique nécessaires à la réalisation des plans particuliers d'affectation du sol, conformément aux plans d'expropriation arrêtés par l'Exécutif.

L'Exécutif met en œuvre chaque procédure d'expropriation à la demande du concessionnaire. Celui-ci soumet à l'Exécutif une demande motivée accompagnée de l'estimation du receveur de l'enregistrement. La procédure se déroule conformément aux lois en vigueur et en particulier, lorsque l'urgence le justifie, conformément à la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence.

§ 2. - Le concessionnaire propose à l'Exécutif le montant de l'indemnité à offrir en vertu de l'article 5 de la loi du 26 juillet 1962. Il procède à la consignation des indemnités visées aux articles 9 et 15 de la loi.

Article 6

§ 1^{er}. - Pour le calcul de la valeur de l'immeuble exproprié, il n'est pas tenu compte de la plus-value ou de la moins-value qui résulte des prescriptions des plans pour la réalisation desquels il est procédé à l'expropriation.

§ 2. - Des expropriations décrétées successivement en vue de la réalisation d'un plan, y compris d'une modification de ce plan, sont, pour l'appréciation de la valeur des biens à exproprier, considérées comme formant un tout à la date du premier arrêté d'expropriation.

Article 7

Sans préjudice des articles 8 et 9 de la présente ordonnance, le concessionnaire assume la charge et les risques financiers de la mission qui lui est concédée.

Il n'est tenu d'aucune redevance envers la Région, mais il cèdera gratuitement à celle-ci ou à la commune concernée les travaux d'équipements publics qu'il aura fait réaliser en vertu de l'article 3, § 2 de la présente ordonnance.

Article 8

L'Exécutif est autorisé à accorder la garantie totale ou partielle de la Région à des emprunts contractés par le concessionnaire pour les besoins de la mission concédée.

La garantie régionale peut être attachée au remboursement du capital, des intérêts et des accessoires. Toutefois, le taux d'intérêt garanti ne peut excéder celui qui, à la date à laquelle l'emprunt est contracté, est pratiqué par le Crédit communal de Belgique pour les crédits d'investissements aux pouvoirs locaux.

Article 9

Lors de la réalisation des ouvrages, constructions et installations visés à l'article 3, § 2, de la présente ordonnance, le concessionnaire peut solliciter, en lieu et place de la commune, les subventions auxquelles celle-ci aurait pu prétendre si elle avait fait réaliser ces travaux elle-même.

Artikel 10

§ 1. - De boekhouding van de concessiehouder wordt op die wijze gehouden dat de rekeningen van iedere operatie duidelijk onderscheiden worden.

§ 2. - Vóór 15 mei van ieder jaar stuurt de concessiehouder voor iedere operatie naar de Executieve en de gemeente:

- a) de rekeningen afgesloten op 31 december van het voorgaande jaar;
- b) een retrospectief verslag over de vordering van de operatie, bevattende:
 - 1° een vastgoedinventaris van de zakelijke rechten en van de verworven en vervreemde goederen;
 - 2° een beschrijving van de staat van realisatie van de operatie;
- c) een prospectief verslag over de realisatie van de operatie, bevattende:
 - 1° het nog uit te voeren programma en de planning der werken,
 - 2° de planning van de aankopen en onteigeningen die nodig zijn om het programma te verwezenlijken en de beschrijvende opsomming van de initiatieven ter bevordering van de herhuisvesting,
 - 3° een provisionele rekening van het nog te realiseren programma, per functie (huisvesting, handelsactiviteiten, kantoren en andere functies),
 - 4° een thesaurieraming tot en met de voltooiing van de operatie waarin onder meer de leningen nader bepaald worden die moeten worden aangegaan of afgelost.

§ 3. - De personen die hiervoor door de Executieve aangewezen zijn, mogen alle stukken opvragen die nodig zijn om deze documenten te controleren.

Het prospectief verslag bedoeld in § 2, c, van dit artikel wordt voor goedkeuring voorgelegd aan de Executieve. Deze laatste mag weigeren haar goedkeuring te geven wegens overtreding van de bepalingen van deze ordonnantie of van het beheerscontract of wegens benadeling van het algemeen belang. De beslissingen tot niet-goedkeuring moeten met redenen omkleed zijn en duidelijk vermelden op welke elementen van het verslag ze betrekking hebben.

Indien de uitdrukkelijke goedkeuring niet aan de concessiehouder betekend wordt binnen een termijn van zestig dagen na de ontvangst van het dossier, wordt het verslag geacht goedgekeurd te zijn.

§ 4. - Ingeval het verslag niet goedgekeurd wordt, stuurt de concessiehouder, binnen een termijn van dertig dagen, een nieuw verslag naar de Executieve. Bij gebrek aan uitdrukkelijke goedkeuring van de Executieve binnen een termijn van dertig dagen na de ontvangst van het nieuw verslag, wordt het geacht goedgekeurd te zijn.

Ingeval dit nieuw verslag niet goedgekeurd wordt, is het de concessiehouder evenwel toegestaan zijn opdracht verder uit te voeren, overeenkomstig de vooruitzichten van dit verslag indien, binnen een termijn van twee maanden na de datum van niet-goedkeuring, het beheerscontract niet gewijzigd of opgezegd werd krachtens artikel 12 of 14 van deze ordonnantie, al naar gelang het geval.

Voor het geval bedoeld in het tweede lid van deze paragraaf, wordt de termijn waarover de betrokken gemeenteraad beschikt om zijn advies te geven, bepaald door de Executieve in zijn vraag om advies. Deze termijn mag evenwel niet korter zijn dan vijftien dagen.

§ 5. - Het retrospectief en prospectief verslag bedoeld in §§ 2 en 4 van dit artikel, worden medegegeeld aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad.

Artikel 11

§ 1. - De concessie wordt toegekend voor een duur van acht jaar, behoudens vervroegde opzegging na gemeen overleg. Zij kan één keer voor een periode van maximum acht jaar worden verlengd.

Article 10

§ 1^{er}. - La comptabilité de la société concessionnaire fait apparaître distinctement les comptes de chacune des opérations.

§ 2. - Avant le 15 mai de chaque année, le concessionnaire adresse à l'Exécutif et à la commune, pour chacune des opérations:

- a) les comptes arrêtés au 31 décembre de l'année précédente;
- b) un rapport rétrospectif sur l'avancement de l'opération, comprenant:
 - 1° un inventaire foncier des droits réels et des biens acquis et vendus;
 - 2° une description de l'état de réalisation de l'opération;
- c) un rapport prospectif sur la réalisation de l'opération, comprenant:
 - 1° le programme restant à exécuter et son calendrier de réalisation,
 - 2° le calendrier des acquisitions et expropriations nécessaires pour réaliser ce programme et le descriptif des initiatives prises pour favoriser le relogement,
 - 3° un compte prévisionnel du programme restant à exécuter, présenté en distinguant les diverses fonctions (logements, commerces, bureaux et autres),
 - 4° une prévision de trésorerie jusqu'à l'achèvement de l'opération, précisant notamment les emprunts à souscrire ou à rembourser.

§ 3. - Les personnes désignées à cette fin par l'Exécutif peuvent se faire présenter toutes pièces nécessaires à la vérification de ces documents.

Le rapport prospectif visé au § 2, c, du présent article est soumis à l'approbation de l'Exécutif. Celui-ci peut refuser son approbation soit pour violation des dispositions de la présente ordonnance ou du contrat de gestion, soit pour lésion de l'intérêt général. Les décisions d'improbation doivent être motivées et indiquer précisément quels sont les éléments du rapport sur lesquels elles portent.

A défaut d'approbation expresse notifiée au concessionnaire dans un délai de soixante jours à dater de la réception du dossier, le rapport est réputé approuvé.

§ 4. - En cas d'improbation du rapport, le concessionnaire adresse un nouveau rapport à l'Exécutif, dans un délai de trente jours. A défaut de décision expresse de l'Exécutif dans un délai de trente jours à dater de la réception de ce nouveau rapport, celui-ci est réputé approuvé.

En cas d'improbation de ce nouveau rapport, le concessionnaire est néanmoins autorisé à poursuivre l'exécution de sa mission conformément aux prévisions de ce rapport si, dans un délai de deux mois à dater de l'improbation, le contrat de gestion n'a pas été soit modifié, soit résilié par l'Exécutif en vertu des articles 12 ou 14 de la présente ordonnance, selon le cas.

Dans le cas visé à l'alinéa 2 du présent paragraphe, le délai imparti au conseil communal concerné pour émettre son avis sur les modifications du contrat de gestion est déterminé par l'Exécutif dans sa demande d'avis. Il ne peut toutefois être inférieur à quinze jours.

§ 5. - Les rapports rétrospectif et prospectif visés aux §§ 2 et 4 du présent article sont communiqués au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 11

§ 1^{er}. - La concession est accordée pour une durée de huit ans, sauf résiliation anticipée de commun accord. Elle peut être renouvelée une fois pour une durée maximale de huit ans.

§ 2. - Na afloop van de concessie, staat de concessiehouder aan de betrokken gemeente, of in voorkomend geval aan het Gewest, de zakelijke rechten af van de goederen die binnen de perimeteer van de operatie gelegen zijn. Deze afstand gebeurt tegen de prijs vastgesteld door de bevoegde ontvanger der registratie.

Uiterlijk drie maanden vóór afloop van de concessie, vraagt de Executieve de schatting van deze zakelijke rechten door de bevoegde ontvanger der registratie. De schatting moet uiterlijk binnen een termijn van twee maanden na ontvangst van de aanvraag aan de Executieve en aan de concessiehouder medegedeeld worden.

§ 3. - De gemeente beschikt over een recht van voorkoop op deze zakelijke rechten.

Na afloop van de concessie stuurt de concessiehouder de lijst van deze zakelijke rechten, met vermelding van hun overdrachtsprijs, gelijktijdig naar de gemeente en naar het Gewest.

Het recht van voorkoop van de gemeente moet binnen een termijn van 2 maand uitgeoefend worden, vanaf de ontvangst van deze lijst.

De gemeente wordt verondersteld afstand te doen van haar recht van voorkoop indien zij na het verstrijken van voornoemde termijn de lijst met de zakelijke rechten die zij overneemt niet gelijktijdig naar het Gewest en de concessiehouder heeft gestuurd.

§ 4. - De zakelijke rechten waarop de gemeente haar recht van voorkoop niet heeft laten gelden, worden door het Gewest overgenomen.

§ 5. - Onverminderd de eventuele schadevergoedingen, en behoudens andersluidende bepaling in het beheerscontract, komen de in artikel 3, § 2, van deze ordonnantie bedoelde uitrustingen van rechtswege toe aan het Gewest of aan de gemeente en dit in de staat waarin zij zich na afloop van de concessie bevinden.

§ 6. - Ten laatste één jaar na afloop van de concessie, legt de concessiehouder aan de Executieve en aan de gemeente een eindverslag voor, waarin de uitvoering van de gegunde opdracht wordt verantwoord.

Het eindverslag wordt aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad medegedeeld.

Artikel 12

Het Gewest kan op elk ogenblik de concessie eenzijdig opzeggen om redenen van algemeen belang, mits integrale vergoeding van het aldus aan de concessiehouder berokkende nadeel. In dat geval neemt het Gewest bovendien de last over van de leningen die door de concessiehouder aangegaan werden voor de uitvoering van zijn opdracht.

Het Gewest kan tevens, om redenen van algemeen belang, eenzijdig het beheerscontract in verband met een operatie opzeggen, mits integrale vergoeding van het aldus aan de concessiehouder berokkende nadeel. In dat geval neemt het Gewest bovendien de last over van de leningen die door de concessiehouder aangegaan werden voor de uitvoering van de operatie.

De §§ 3 tot 5 van artikel 11 van deze ordonnantie zijn van toepassing in geval van opzegging overeenkomstig dit artikel. In dat geval wordt de prijs deze waarvoor de concessiehouder het zakelijk recht verworven heeft, proportioneel vermeerderd met de kosten die laatstgenoemde aangegaan heeft voor de betrokken operatie. De Executieve kan de terugnemering van een recht weigeren indien dit bij de verwerving het voorwerp uitgemaakt heeft van de kennisgeving waarin voorzien is in artikel 4, § 2, van deze ordonnantie.

Artikel 13

Het beheerscontract regelt de gevolgen van de wijzigingen die aangebracht worden aan één der bijzondere bestemmingsplannen, overeenkomstig de bepalingen van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedebouw. Het kan voorzien in een vergoeding die aan de concessiehouder ten goede komt.

§ 2. - A l'expiration de la concession, le concessionnaire cède à la commune concernée, ou, à défaut, à la Région, les droits réels qu'elle détient sur les biens situés dans le périmètre de l'opération. Cette cession a lieu au prix fixé par le receveur de l'enregistrement compétent.

Au plus tard trois mois avant l'expiration de la concession, l'Exécutif demande l'estimation de ces droits réels par le receveur de l'enregistrement compétent. L'estimation doit être communiquée à l'Exécutif et au concessionnaire au plus tard dans un délai de deux mois à dater de la réception de la demande.

§ 3. - La commune dispose d'un droit de préemption sur ces droits réels.

A l'expiration de la concession, le concessionnaire transmet simultanément à la commune et à la Région la liste desdits droits réels avec l'indication de leur prix.

Le droit de préemption de la commune doit être exercé dans un délai de deux mois à dater de la réception de cette liste.

La commune est présumée renoncer à son droit de préemption si, à l'expiration du délai précité, elle n'a pas adressé, simultanément à la Région et au concessionnaire, la liste des droits réels qu'elle reprend.

§ 4. - Les droits réels sur lesquels la commune n'a pas exercé son droit de préemption sont repris par la Région.

§ 5. - Sans préjudice de dommages et intérêts éventuels, et sauf stipulation contraire du contrat de gestion, les équipements publics visés à l'article 3, § 2, de la présente ordonnance, reviennent de plein droit à la Région ou à la commune, en l'état où ils se trouvent à l'expiration de la concession.

§ 6. - Au plus tard un an après l'expiration de la concession, la société soumet à l'Exécutif et à la commune un rapport final rendant compte de l'exécution de la mission concédée.

Le rapport final est communiqué au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 12

La Région peut résilier unilatéralement la concession à tout moment, pour des motifs d'intérêt général, moyennant l'indemnisation intégrale du préjudice ainsi causé au concessionnaire. Dans ce cas, la Région reprend, en outre, la charge des emprunts contractés par le concessionnaire pour l'exécution de la mission.

La Région peut également résilier unilatéralement, pour des motifs d'intérêt général, le contrat de gestion relatif à une opération, moyennant l'indemnisation intégrale du préjudice ainsi causé au concessionnaire. Dans ce cas, la Région reprend, en outre, la charge des emprunts contractés par le concessionnaire pour l'exécution de l'opération.

Les §§ 3 à 5 de l'article 11 de la présente ordonnance sont applicables en cas de résiliation conformément au présent article. Dans ce cas, le prix de la cession est le prix auquel le concessionnaire a acquis le droit réel, augmenté du prorata des frais engagés par celui-ci pour l'opération concernée. L'Exécutif pourra refuser la reprise d'un droit, si ce dernier a fait l'objet, lors de son acquisition, de la notification prévue à l'article 4, § 2 de la présente ordonnance.

Article 13

Le contrat de gestion règle les conséquences des modifications apportées à un plan particulier d'affectation du sol conformément aux dispositions de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme. Il peut prévoir l'octroi d'une indemnité revenant au concessionnaire.

Artikel 14

Ingeval de concessiehouder de verplichtingen die voortvloeien uit deze ordonnantie of uit het gesloten beheerscontract duidelijk verzuimt na te komen, kan het Gewest zonder vergoeding eenzijdig overgaan tot de opzegging hetzij van de concessie in haar geheel, hetzij van het beheerscontract met betrekking tot de operatie waarvoor dit verzuim werd vastgesteld.

De §§ 2 tot 5 van artikel 11 van deze ordonnantie zijn van toepassing in geval van opzegging overeenkomstig dit artikel.

Artikel 15

De Executieve en de betrokken gemeenten zijn gemachtigd om voor de verwezenlijking van de in artikel 3, § 2, van deze ordonnantie bedoelde openbare uitrustingen, gebruik te maken van de voorrechten die hen toegekend zijn krachtens artikel 13, derde lid, van de wet van 10 maart 1925 op de electriciteitsvoorziening, artikel 9, derde lid, van de wet van 12 april 1965 betreffende het vervoer van gasachtige produkten en andere door middel van leidingen, en artikel 7, zevende lid, van de wet van 17 januari 1938 tot regeling van het gebruik door de openbare besturen, de verenigingen van gemeenten en de concessiehouders van openbare diensten of van diensten van openbaar nut, van de openbare domeinen van de Staat, van de provinciën en van de gemeenten, voor het aanleggen en het onderhouden van leidingen en inzonderheid van gas- en waterleidingen.

Deze werken worden beschouwd als werken van openbaar nut in de zin van artikel 10 van de wet van 13 oktober 1930 tot samenordering der verschillende wetsbepalingen op de telegrafie en de telefonie zonder draad.

Namens de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve,

De Minister-Voorzitter, Minister van Ruimtelijke Ordening, Ondergeschikte Besturen en Tewerkstelling,

Ch. PICQUÉ

Article 14

En cas de manquement caractérisé du concessionnaire aux obligations résultant de la présente ordonnance ou d'un contrat de gestion conclu en vertu de celle-ci, la Région peut résilier unilatéralement, sans indemnité, soit la concession dans son ensemble, soit le contrat de gestion relatif à l'opération dans le cadre de laquelle ces manquements ont été constatés.

Les §§ 2 à 5 de l'article 11 de la présente ordonnance sont applicables en cas de résiliation conformément au présent article.

Article 15

L'Exécutif et les communes concernées sont autorisés à mettre en œuvre, pour la réalisation des équipements publics visés à l'article 3, § 2, de la présente ordonnance, les prérogatives qui leur sont reconnues par l'article 13, alinéa 3, de la loi du 10 mars 1925 sur les distributions d'énergie électrique, l'article 9, alinéa 3, de la loi du 12 avril 1965 relative au transport de produits gazeux et autres par canalisations, et l'article 7, alinéa 7, de la loi du 17 janvier 1938 réglant l'usage par les autorités publiques, associations de communes et concessionnaires de services publics ou d'utilité publique, des domaines publics de l'Etat, des provinces et des communes, pour l'établissement et l'entretien des canalisations et notamment des canalisations d'eau et de gaz.

Ces travaux sont considérés comme des travaux d'utilité publique au sens de l'article 10 de la loi du 13 octobre 1930 coordonnant les différentes dispositions législatives concernant la télégraphie et la téléphonie avec fil.

Au nom de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale,

Le Ministre-Président, Ministre de l'Aménagement du territoire, des pouvoirs subordonnés et de l'Emploi,

Ch. PICQUÉ

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De Raad van State, afdeling wetgeving, achtste kamer, op 28 mei 1993 door de Minister-Voorzitter van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Minister van Ruimtelijke Ordening, Ondergeschikte Besturen en Tewerkstelling verzocht hem van advies te dienen over een voorontwerp van ordonnantie « betreffende de concessie van de openbare dienst voor de heraanleg van de wijk Brussel-Zuid », heeft op 29 juni 1993 het volgend advies gegeven:

Strekking van het ontwerp

1. Het ontwerp heeft tot doel een juridisch kader te creëren voor de heraanleg van de wijk Brussel-Zuid, voornamelijk gelegen op het grondgebied van de gemeenten Anderlecht en Sint-Gillis: een eerste fase betreft vier blokken aan de Fonsnylaan, een tweede fase eventueel het blok aan de Europalaan.

Het concept bestaat erin dat de Brusselse Hoofdstedelijke Raad de Gewestregering bij ordonnantie ertoe machtigt deze taak — die als een openbare dienst wordt aangemerkt — bij wijze van concessie toe te vertrouwen aan de naamloze vennootschap « Maatschappij voor stadsvernieuwing van de wijk van het Zuidstation », en dit voor een termijn van acht jaar, verlengbaar met een periode van ten hoogste dezelfde duur (artikelen 2, § 1, eerste lid, en 11, § 1, van het ontwerp).

2. Voor de uitoefening van de te verlenen concessie worden blijkens het ontwerp artikel 2, § 1, tweede lid, aan de concessiehouder een aantal « doelstellingen » toegewezen, met name het toezicht op de integrale uitvoering van de voorschriften van de bijzondere bestemmingsplannen en de overeenstemmende verwezenlijking van de openbare en privé-aanleg, daarbij rekening houdend met de economische eisen, de zogenaamde mobiliteitseisen en de sociale eisen.

3. De concessiehouder krijgt de opdracht zakelijke rechten te verwerven op het geheel van het door de Gewestregering aan te wijzen territorium en deze rechten af te staan aan investeerders die zich ertoe moeten verbinden projecten te verwezenlijken in overeenstemming met de bijzondere bestemmingsplannen en met voormelde doelstellingen.

Deze opdracht wordt opgedeeld in een of meer « operaties » waaromtrent telkens tussen de Gewestregering en de concessiehouder een « beheerscontract » zal worden gesloten (artikel 2, § 1, derde lid, en § 2, tweede lid, van het ontwerp).

4. In het kader van de concessie dient de concessiehouder de voorschriften na te leven van de wetgeving betreffende de overheidsopdrachten (artikel 3, § 3, van het ontwerp).

Voor de onroerende verrichtingen voorziet het ontwerp in een gedetailleerde regeling, onder meer betreffende de prijsbepaling. Tevens kan het Gewest overgaan tot onteigeningen in naam en voor rekening van de concessiehouder (artikelen 4, 5 en 6 van het ontwerp). Deze laatste is voor de concessie geen enkel retributie aan het Gewest verschuldigd maar moet hetzij aan het Gewest hetzij aan de gemeente kosteloos de openbare uitrustingen afstaan die hij met toepassing van een beheerscontract heeft doen verwezenlijken (artikel 7 van het ontwerp). De zakelijke rechten op de andere goederen komen na het einde van de concessie toe aan de gemeente of het Gewest tegen betaling van een door de ontvanger van de registratie vast te stellen prijs. Ter zake voorziet het ontwerp in een recht van voorkeuren ten gunste van de gemeente (artikel 11, § 3, van het ontwerp).

5. Artikel 8 van het ontwerp machtigt de Gewestregering het Gewest borg te stellen voor het geheel of een gedeelte van de leningen die de concessiehouder met het oog op het uitvoeren van de concessie mocht aangaan. Luidens artikel 9 is de concessiehouder gemachtigd om voor de verwezenlijking van de openbare uitrustingen en infrastructuur in de plaats van de gemeente de desbetreffende subsidies aan te vragen.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Le Conseil d'Etat, section de législation, huitième chambre, saisi par le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et Ministre de l'Aménagement du Territoire, des Pouvoirs locaux et de l'Emploi, le 28 mai 1993, d'une demande d'avis sur un avant-projet d'ordonnance « relative à la concession du service public du réaménagement du quartier de Bruxelles-Midi », a donné le 29 juin 1993 l'avis suivant:

Portée du projet

1. L'ordonnance en projet a pour objet de créer un cadre juridique pour le réaménagement du quartier de Bruxelles-Midi, principalement situé sur le territoire des communes d'Anderlecht et de Saint-Gilles: une première phase concerne quatre îlots de l'avenue Fonsny, une seconde phase se rapportera éventuellement à l'îlot du boulevard de l'Europe.

Le principe est que le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale autorise, par voie d'ordonnance, le Gouvernement régional à attribuer par concession cette tâche — qui est qualifiée de service public — à la société anonyme « Société d'aménagement urbain du quartier de la Gare du Midi », pour un délai de huit ans renouvelable pour une période d'une même durée au maximum (articles 2, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, et 11, § 1^{er}, du projet).

2. En ce qui concerne l'exécution de la concession envisagée, un nombre d'« objectifs » sont, selon l'article 2, § 1^{er}, alinéa 2, en projet, assignés au concessionnaire, objectifs qui consistent notamment à veiller à l'exécution intégrale des prescriptions des plans particuliers d'affectation du sol et à la réalisation concordante des aménagements publics et privés, en tenant compte à cet égard des impératifs économiques, des impératifs dits « de mobilité » et des impératifs sociaux.

3. Le concessionnaire a pour mission d'acquiescer des droits réels sur l'ensemble du périmètre qui sera déterminé par le Gouvernement régional et de céder ces droits à des investisseurs qui doivent s'engager à réaliser des projets en conformité avec les plans particuliers d'affectation du sol et les objectifs précités.

Cette mission se compose d'une ou de plusieurs « opérations » qui feront chaque fois l'objet d'un « contrat de gestion » conclu entre le Gouvernement régional et le concessionnaire (article 2, § 1^{er}, alinéa 3, et § 2, alinéa 2, du projet).

4. Dans le cadre de la concession, le concessionnaire a l'obligation d'observer les prescriptions de la législation relative aux marchés publics (article 3, § 3, du projet).

Pour ce qui est des opérations immobilières, le projet prévoit des règles détaillées en ce qui concerne notamment la détermination des prix. En outre, la Région peut procéder à des expropriations au nom et pour le compte du concessionnaire (articles 4, 5 et 6 du projet). Ce dernier n'est tenu, pour la concession, d'aucune redevance envers la Région, mais il doit céder gratuitement soit à la Région, soit à la commune les équipements publics qu'il aura fait réaliser en application d'un contrat de gestion (article 7 du projet). A l'expiration de la concession, les droits réels sur les autres biens reviennent à la commune ou à la Région contre paiement d'un prix fixé par le receveur de l'enregistrement. A cet égard, le projet prévoit un droit de préemption en faveur de la commune (article 11, § 3, du projet).

5. L'article 8 du projet autorise le Gouvernement régional à accorder la garantie totale ou partielle de la Région à des emprunts que le concessionnaire aurait pu contracter dans le but d'exécuter la concession. Aux termes de l'article 9, le concessionnaire peut, pour réaliser les équipements publics et l'infrastructure, solliciter, en lieu et place de la commune, les subventions relatives à ces travaux.

6. Het Gewest kan « om redenen van algemeen belang » op elk ogenblik een einde maken aan de concessie of aan een operatie mits de concessiehouder integraal schadeloos te stellen (artikel 12 van het ontwerp).

Eenzijdige opzegging door het Gewest van de concessie of van een operatie — zonder vergoeding — is mogelijk wanneer de concessiehouder zijn verplichtingen duidelijk verzuimt (artikel 14 van het ontwerp).

7. Artikel 10 voorziet in een regeling die het zowel het Gewest als de gemeente mogelijk moet maken toezicht uit te oefenen op de activiteiten, de planning en de boekhouding van de concessiehouder.

ALGEMENE OPMERKINGEN

1. De concessie kan worden gedefinieerd als een administratief contract waarbij de overheid een particulier of een publiekrechtelijk orgaan tijdelijk ermee belast, onder haar gezag en met nakoming van de door haar bepaalde voorwaarden, een openbare dienst op eigen risico te beheren tegen een vergoeding die de concessionaris moet halen uit de uitbating van de concessie: in de meeste gevallen zullen het de gebruikers zijn die de vergoeding betalen, in enkele gevallen zal de concessieovernemerende overheid ze betalen, soms zullen zowel de enen als de andere ervoor moeten instaan.

Toetst men de in het voorgelegde ontwerp geconcipeerde concessie aan deze definitie, dan rijzen volgende vragen:

- 1° Is de aan de concessiehouder opgedragen taak te beschouwen als een openbare dienst?
- 2° Wie vergoedt de concessiehouder?
- 3° Is de concessiehouder een privé-persoon dan wel een publiekrechtelijk persoon?

2.1. De eerste vraag kan niet zonder meer bevestigend worden beantwoord.

Uit vorenstaande ontleding van de inhoud van het ontwerp blijkt immers dat sommige taken van de concessiehouder zoals het ontwerpen en verwezenlijken van openbare uitrustingen en infrastructuur alsmede het uitvoeren van het toezicht op de uitvoering van de bijzondere bestemmingsplannen, ongetwijfeld zaak zijn van de overheid. Ook de in artikel 2, § 1, tweede lid, van het ontwerp geformuleerde doelstellingen die bij het uitvoeren van de concessie moeten voorzitten, gaan in die richting. Alle kaders in de traditionele definitie van de openbare dienst in de functionele betekenis van dat begrip.

Andere taken liggen dan weer in het typische gebied van de privé-onderneming, met name die van de zogenaamde projectontwikkelaar, bouwpromotor, makelaar in immobiëlen en andere. Het betreft onder meer het verwerven van zakelijke rechten om ze vervolgens, na de nodige prospectie, af te staan aan investeerders alsmede het verkopen aan de overheid, bij het einde van de concessie, van de zakelijke rechten op de bewuste goederen.

Het komt uiteindelijk de Raad van State, afdeling wetgeving, niet toe uitsluitend te geven over de eerste vraag, des te minder daar de grondregeling van de ontworpen concessie niet door de Gewestregering zal worden getroffen maar door de gewestwetgever, met name de Brusselse Hoofdstedelijke Raad, die ter zake over een soevereine beoordelingsbevoegdheid beschikt.

2.2. Voortgaande op de inhoud van het ontwerp lijken er geen gebruikers van de openbare dienst in de traditionele betekenis van dat begrip te zullen zijn, met andere woorden personen die tegen betaling individueel gebruik zullen maken van de dienst. Wel zal het publiek in het algemeen de verwezenlijkte openbare uitrustingen en infrastructuur — die overgedragen worden aan het Gewest of de gemeente — kunnen gebruiken en zal het op een of andere wijze gebaat zijn bij de heraanleg van de wijk.

De concessiehouder zal dus enkel beschikken over de inkomsten voortvloeiend uit de verrichtingen waarin door de ontworpen ordonnantie is voorzien: de winsten uit de afstand, tijdens de concessie, van zakelijke

6. « Pour des motifs d'intérêt général », la Région peut, à tout moment, mettre fin unilatéralement à la concession ou à une opération moyennant l'indemnisation intégrale du concessionnaire (article 12 du projet).

La résiliation unilatérale, par la Région, de la concession ou d'une opération peut se faire — sans indemnité — lorsque le concessionnaire manque de manière caractérisée à ses obligations (article 14 du projet).

7. L'article 10 fixe des règles visant à permettre tant à la Région qu'à la commune de contrôler les activités, le calendrier et la comptabilité du concessionnaire.

OBSERVATIONS GENERALES

1. La concession peut se définir comme un contrat administratif par lequel l'autorité confie temporairement à un particulier ou à un organe de droit public la gestion à ses risques et périls, sous son autorité et dans le respect des conditions établies par elle, d'un service public, moyennant une rémunération que le concessionnaire doit retirer de l'exploitation de la concession: dans la plupart des cas, ce sont les utilisateurs qui paient la rémunération, dans quelques cas, le paiement incombe à l'autorité concédante, parfois il incombe tant aux utilisateurs qu'à l'autorité.

L'analyse de la concession conçue par le projet soumis pour avis, en fonction de cette définition, soulève les questions suivantes:

- 1° La tâche confiée au concessionnaire doit-elle être considérée comme un service public?
- 2° Qui se charge de rémunérer le concessionnaire?
- 3° Le concessionnaire est-il un particulier ou une personne publique?

2.1. La première question ne peut simplement recevoir une réponse affirmative.

Il résulte, en effet, de l'analyse qui précède de la teneur du projet, que certaines tâches du concessionnaire, telles que la conception et la réalisation d'équipements publics et d'infrastructure ainsi que l'exercice du contrôle sur l'exécution des plans particuliers d'affectation du sol, sont sans nul doute de la compétence de l'autorité. Les objectifs indiqués à l'article 2, § 1^{er}, alinéa 2, du projet qui doivent présider à l'exécution de la concession, vont également dans ce sens. Tous s'inscrivent dans le cadre de la définition traditionnelle du service public dans l'acception fonctionnelle de cette notion.

D'autres tâches relèvent néanmoins du domaine spécifique de l'entreprise privée, à savoir les tâches de ceux qu'on appelle l'auteur du projet, le promoteur immobilier, l'agent immobilier, etc. Il s'agit notamment d'acquiescer des droits réels qui seront cédés ensuite, après les prospections qui s'imposent, à des investisseurs et de céder à l'autorité, à la fin de la concession, les droits réels sur les biens considérés.

Il n'appartient pas, en définitive, au Conseil d'Etat, section de législation, de trancher la première question, d'autant que les règles de base de la concession envisagée ne seront pas établies par le Gouvernement régional, mais par le législateur régional, en l'occurrence le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, qui est investi, en cette matière, d'un pouvoir d'appréciation souverain.

2.2. Eu égard à la teneur du projet, il n'y aura apparemment pas d'utilisateurs du service public dans l'acception traditionnelle de cette notion, en d'autres termes des personnes qui, contre paiement, pourront faire usage du service à titre individuel. Le public pourra toutefois utiliser d'une manière générale l'infrastructure et les équipements publics réalisés — qui sont transférés à la Région ou à la commune — et il pourra profiter d'une manière ou d'une autre du réaménagement du quartier.

Par conséquent, le concessionnaire disposera uniquement des revenus découlant des opérations que prévoit l'ordonnance en projet: les bénéfices de la cession, pendant la concession, de droits réels aux investisseurs et, à la

rechten aan investeerders en, op het einde ervan, uit de afstand aan het Gewest of aan de gemeente. Daarbij kunnen nog, eventueel, bepaalde schadeloosstellingen komen.

2.3. Ook op de vraag of de «Maatschappij voor stadsvernieuwing van de wijk van het Zuidstation» een private dan wel een publieke rechtspersoon is, kan hier geen definitief antwoord worden gegeven. Naar de vorm is zij weliswaar een privaatrechtelijke vennootschap, maar uit sommige bepalingen van het voorgelegde ontwerp blijkt dat zij ook kenmerken van een publiekrechtelijk persoon en zelfs van een administratieve overheid vertoont.

Ook hier berust het laatste woord niet bij de Raad van State, afdeling wetgeving.

3. De concessie van een openbare dienst valt niet onder de wetgeving op de overheidsopdrachten. Dit geldt ook voor de concessie zoals ze door de stellers van het voorgelegde ontwerp is geconcipeerd.

Ook de richtlijn 92/50/EEG van 18 juni 1992 van de Raad van de Europese Gemeenschappen betreffende de coördinatie van de procedures voor het plaatsen van overheidsopdrachten voor dienstverlening is er niet op van toepassing. De hoofdplicht van de concessiehouder is immers niet het uitvoeren van bouwwerken voor rekening van de overheid, wel het aantrekken van investeerders die zelf moeten instaan voor het verwezenlijken, voor eigen rekening, van bepaalde projecten. Maar ook van de infrastructuur- en wegenwerken die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de concessie of die naar aanleiding ervan worden uitgevoerd, is de concessiehouder niet de aannemer maar treedt hij op ofwel als bouwheer (artikel 3, § 2, van het ontwerp) ofwel als studiebureau van de overheid (artikel 4, § 4, tweede lid, van het ontwerp).

4. Valt de concessie-overeenkomst op zich niet onder de Belgische wetgeving op de overheidsopdrachten noch onder de desbetreffende EEG-reglementering, dan zullen bepaalde werken die de concessiehouder in het raam of naar aanleiding van de concessie moet laten uitvoeren, daar mogelijk wel onder vallen. Dit zal met name het geval zijn wanneer hij met toepassing van artikel 3, § 2, van de ontworpen ordonnantie werken laat uitvoeren voor de verwezenlijking van openbare uitrustingen. Het ontwerp artikel 3, § 3, bepaalt trouwens uitdrukkelijk dat de concessiehouder zich in de uitvoering van zijn opdracht moet schikken naar de wet van 14 juli 1976 betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten evenals naar het koninklijk besluit van 1 augustus 1990 betreffende de mededinging inzake bepaalde overheidsopdrachten voor de uitvoering van werken in het raam van de Europese Gemeenschappen.

5. Men vervange in het ontwerp «Executieve» telkens door «Regering».

BIJZONDERE OPMERKINGEN

Artikel 2

1. Men passe paragraaf 1, eerste lid, aan als volgt:

«De Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt gemachtigd de naamloze vennootschap..., hierna te noemen «de concessiehouder», bij wege van concessie te belasten met de openbare dienst van het heraanleggen, in overeenstemming met de bijzondere bestemmingsplannen, van de wijk van het Zuidstation of een gedeelte ervan».

2. Het «toezicht op de integrale uitvoering van de voorschriften van deze (bestemmings)plannen en op de coherente en overeenstemmende verwezenlijking van de openbare en privé-aanleg» bedoeld in paragraaf 1, tweede lid, kan niet als een «doelstelling» worden bestempeld maar is een taak of een opdracht.

Doelstellingen kunnen wel worden geformuleerd met betrekking tot de noodwendigheden op economisch en sociaal vlak en tot de eisen gesteld door de stedelijke mobiliteit.

fin de celle-ci, de la cession à la Région ou à la commune. A cela peuvent encore s'ajouter éventuellement certaines indemnités.

2.3. De même, la question de savoir si la «Société d'aménagement urbain du quartier de la Gare du Midi» est une personne morale de droit privé ou public, ne saurait recevoir ici une réponse définitive. Si, d'après sa forme, elle est une société de droit privé, il résulte cependant de certaines dispositions du projet soumis pour avis, qu'elle présente également les caractéristiques d'une personne de droit public, voire d'une autorité administrative.

Il n'appartient pas davantage au Conseil d'Etat, section de législation, d'apporter une réponse définitive à cette question.

3. La concession d'un service public n'est pas régie par la législation sur les marchés publics. Il en va de même pour la concession qui a été conçue par les auteurs du projet soumis pour avis.

La directive 92/50/CEE du Conseil des Communautés européennes du 18 juin 1992 portant coordination des procédures de passation des marchés publics de services n'y est pas davantage d'application. La mission principale du concessionnaire, en effet, ne consiste pas à exécuter des travaux de construction pour le compte de l'autorité, mais, en fait, à attirer des investisseurs qui doivent assurer eux-mêmes la réalisation, pour leur propre compte, de certains projets. Le concessionnaire n'est cependant pas non plus l'entrepreneur des travaux d'infrastructure et de voirie que nécessite l'exécution de la concession ou qui sont exécutés en vertu de celle-ci, tandis qu'il agit soit en tant que maître de l'ouvrage (article 3, § 2, du projet), soit en tant que bureau d'études de l'autorité (article 4, § 4, alinéa 2, du projet).

4. Si le contrat de concession n'est, en soi, pas soumis à la législation belge sur les marchés publics ni à la réglementation de la CEE qui régit cette matière, certains travaux que le concessionnaire est appelé à faire exécuter dans le cadre de la concession ou en vertu de celle-ci, pourront cependant y être soumis. Tel sera notamment le cas si, en application de l'article 3, § 2, de l'ordonnance en projet, il fait exécuter des travaux pour la réalisation d'équipements publics. L'article 3, § 3, en projet prévoit d'ailleurs de manière explicite que le concessionnaire doit, dans l'exécution de sa mission, se conformer à la loi du 14 juillet 1976 relative aux marchés publics de travaux, de fournitures et de services, ainsi qu'à l'arrêté royal du 1^{er} août 1990 relatif à la mise en concurrence dans le cadre des Communautés européennes de certains marchés publics de travaux.

5. Il conviendrait de remplacer chaque fois dans le projet le terme «Exécutif» par le terme «Gouvernement».

OBSERVATIONS PARTICULIERES

Article 2

1. Il y aurait lieu de remanier le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la manière suivante:

«Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale est autorisé à concéder à la société anonyme..., ci-après dénommée «le concessionnaire», le service public de réaménagement, en conformité avec les plans particuliers d'affectation du sol, du quartier de la Gare du Midi ou d'une partie de celui-ci».

2. Le fait de «veiller à l'exécution intégrale des prescriptions desdits plans (d'affectation du sol) et à la réalisation cohérente et concordante des aménagements publics et privés» qui est visé au paragraphe 1^{er}, alinéa 2, ne saurait être qualifié d'«objectif», dès lors qu'il s'agit d'une tâche ou d'une mission.

Il est cependant permis de formuler des objectifs relativement aux nécessités dans le domaine économique et social et aux impératifs de la mobilité urbaine.

3. In paragraaf 1, derde lid, schrijf men: «De concessie bevat de verwerving...». Nog in dit lid, Nederlandse tekst, (en ook verder in het ontwerp) vervang men «perimeter» door «zone». Voorts schrijf men «het gemengd karakter van de functies» in plaats van «gemengdheid van de functies».

4. Het eerste lid van paragraaf 2 is overbodig en kan dus worden weggelaten.

5. In paragraaf 2, tweede lid, schrijf men in de Nederlandse tekst: «De concessie bevat een of meer operaties...».

Artikel 3

1. Men corrigeer de Nederlandse tekst van paragraaf 1, b), c) en e), als volgt:

«b) al dan niet bebouwde onroerende goederen...;»

«c) al dan niet bebouwde onroerende goederen verkopen en alle mogelijke onroerende zakelijke rechten vestigen;»

«e) alle initiatieven nemen met het oog op het herhuisvesten van de bewoners en ter voldoening aan de noodwendigheden op sociaal vlak».

2. In paragraaf 2 schrijf men:

«In de mate dat ze noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de concessie, kan de concessiehouder...».

3. Met betrekking tot het bepaalde in paragraaf 3 moet worden opgemerkt dat bij het federale Parlement een ontwerp van wet is ingediend «betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanname van werken, leveringen en diensten» (Parl. St., Kamer, 1992-1993, nr. 1073/1) waarbij zowel de in die paragraaf vermelde wet van 14 juli 1976 als het koninklijk besluit (niet: de wet) van 1 augustus 1990 worden opgeheven. Mede daarom is het beter de desbetreffende verwijzing algemener te houden en ze te redigeren als volgt:

«In het kader van de concessie schikt de concessiehouder zich naar de wetgeving inzake overheidsopdrachten».

Artikel 4

1. In paragraaf 2, tweede lid, schrijf men:

«Binnen de maand na ontvangst van die mededeling kan de Gewestregering de concessiehouder ervan in kennis stellen dat het Gewest zich het recht voorbehoudt bij eventuele beëindiging van de concessie met toepassing van artikel 12, te weigeren het bewuste goed over te nemen».

2. Het Gewest vermag niet de gemeente de in paragraaf 3 bepaalde verplichting op te leggen en haar zodoende de waarborg te ontzeggen van een gerechtelijke onteigeningsprocedure. De tekst moet derhalve zo worden aangepast dat in hoofde van de gemeente de bewuste overdracht geen verplichting maar een faculteit is.

3. Paragraaf 4, eerste lid, tweede volzin, wijzig men als volgt:

«De bepalingen van de ordonnantie van 12 november 1992 betreffende de vervreemding van onroerende domeingoederen zijn niet van toepassing op de afstand door het Gewest».

4. Met betrekking tot het bepaalde in paragraaf 4, tweede lid, waarbij het Gewest of de gemeente de concessiehouder kunnen belasten met «het administratief en technisch beheer» van de heraanleg van een wegenis nodig voor de uitvoering van een bijzonder bestemmingsplan, vermeldt de memorie van toelichting dat «deze verrichtingen nooit het voorwerp kunnen zijn van enige vergoeding vanwege de betrokken overheid».

Het ware aangewezen deze niet onbelangrijke precisering in de ordonnantie zelf op te nemen.

3. Au paragraphe 1^{er}, alinéa 3, il conviendrait d'écrire: «La concession comporte l'acquisition...». Dans la version néerlandaise de ce même alinéa (et également dans la suite du projet), il y aurait lieu de remplacer le mot «perimeter» par le mot «zone». En outre, on écrira dans le texte néerlandais «het gemengd karakter van de functies» au lieu de «gemengdheid van de functies».

4. L'alinéa 1^{er} du paragraphe 2, étant superflu, peut être omis.

5. Au paragraphe 2, alinéa 2, on écrira, dans la version néerlandaise: «De concessie bevat een of meer operaties...».

Article 3

1. Il conviendrait de remanier le texte néerlandais du paragraphe 1^{er}, b), c) et e), de la manière suivante:

«b) al dan niet bebouwde onroerende goederen...;»

«c) al dan niet bebouwde onroerende goederen verkopen en alle mogelijke onroerende zakelijke rechten vestigen;»

«e) alle initiatieven nemen met het oog op het herhuisvesten van de bewoners en ter voldoening aan de noodwendigheden op sociaal vlak».

2. Au paragraphe 2, il conviendrait d'écrire:

«Dans la mesure où l'exécution de la concession l'impose, le concessionnaire peut...».

3. En ce qui concerne le paragraphe 3, il est à noter qu'il a été déposé au Parlement fédéral un projet de loi «relatif aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services» (Doc. parl., Chambre, 1992-1993, n° 1073/1) abrogeant à la foi la loi du 14 juillet 1976 et l'arrêté royal du 1^{er} août 1990 visés par ce paragraphe. C'est notamment pour ce motif qu'il est préférable de formuler en termes plus généraux la référence relative à cette matière et de la rédiger comme suit:

«Dans le cadre de la concession, le concessionnaire se conforme à la législation sur les marchés publics».

Article 4

1. Au paragraphe 2, alinéa 2, on écrira:

«Dans le mois de la réception de cette communication, le Gouvernement régional peut notifier au concessionnaire que la Région se réserve le droit de refuser, en cas de résiliation éventuelle de la concession en application de l'article 12, de reprendre le bien considéré».

2. Il n'appartient pas à la Région d'imposer à la commune l'obligation prévue au paragraphe 3 et de lui dénier ainsi la garantie d'une procédure d'expropriation judiciaire. Il faut dès lors adapter le texte de telle sorte qu'en ce qui concerne la commune, le transfert en question ne soit pas une obligation mais une faculté.

3. Il y aurait lieu de modifier comme suit le paragraphe 4, alinéa 1^{er}, seconde phrase:

«Les dispositions de l'ordonnance du 12 novembre 1992 relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux ne s'appliquent pas à la cession par la Région».

4. En ce qui concerne le paragraphe 4, alinéa 2, selon lequel la Région ou la commune peuvent charger le concessionnaire «de gérer sur les plans administratif et technique» le réaménagement d'une voirie que requiert l'exécution du plan particulier d'affectation du sol, l'exposé des motifs précise que «ces prestations ne feront l'objet d'aucune rémunération de la part du pouvoir public concerné».

Il est recommandé d'incorporer cette précision non négligeable à l'ordonnance même.

Artikel 5

1. In paragraaf 1, eerste lid, Nederlandse tekst, schrijve men: «... en op diens kosten en risico,...».

2. Men passe paragraaf 1, tweede lid, aan als volgt:

«Elke onteigeningsprocedure wordt, met toepassing van de desbetreffende wetgeving, ingesteld door de Gewestregering ten verzoeken van de concessiehouder. Met het oog daarop dient de concessiehouder bij de Gewestregering een met redenen omklede aanvraag in, samen met de schatting van de ontvangende registratie».

De verwijzing naar de wet van 26 juli 1962 kan worden weggelaten; desgewenst kan de toepasselijkheid van die wet bij wijze van commentaar in de memorie van toelichting worden vermeld.

3. Paragraaf 2 dient te worden geformuleerd als volgt:

«De concessiehouder stelt aan de Gewestregering het bedrag van de aan te bieden vergoeding voor, bedoeld in artikel 5 van de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemene nutte. Hij staat in voor het consigneren van de vergoedingen bedoeld in de artikelen 9 en 15 van voormelde wet».

Artikel 7

Men schrijve in het eerste lid: «... financiële lasten en risico's van de concessie die hem verleend is...».

Artikel 8

Men passe de Nederlandse tekst van het tweede lid, tweede volzin, aan als volgt:

«Evenwel mag de gewaarborgde interestvoet niet hoger liggen dan die welke het Gemeentekrediet van België op de datum van het aangaan van de lening toepast voor investeringskredieten aan plaatselijke besturen».

Artikel 9

In het door dit artikel bedoelde artikel 3, § 2, is, enerzijds, sprake van het verwezenlijken van openbare uitrustingen en, anderzijds, van infrastructuurwerken gemeen aan verscheidene kavels.

Blijkens de memorie van toelichting is het niet de bedoeling dat voor dit laatste type van werken de concessiehouder in de plaats van de gemeente subsidies kan aanvragen. Dit zou met zoveel woorden in de ordonnantie zelf moeten worden gepreciseerd.

Voorts schrappel men de woorden «van deze ordonnantie».

Artikel 10

1. In paragraaf 3, tweede lid, Nederlandse tekst, schrijve men: «... wegens strijdigheid met het algemeen belang».

2. In paragraaf 4, derde lid, moet de adviesbevoegdheid van de gemeente worden verduidelijkt. De hiernavolgende tekst wordt in overweging gegeven:

«Indien met toepassing van het bepaalde in het tweede lid het beheerscontract wordt gewijzigd of beëindigd, wordt de gemeente vooraf om advies gevraagd. De Gewestregering bepaalt de termijn waarbinnen de gemeenteraad dit advies verstrekt. Deze moet ten minste vijftien dagen bedragen».

Article 5

1. Dans le texte néerlandais du paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, on écrira: «... en op diens kosten en risico,...».

2. Il conviendrait de remanier le paragraphe 1^{er}, alinéa 2, de la manière suivante:

«Chaque procédure d'expropriation est, en application de la législation y afférente, mise en œuvre par le Gouvernement régional à la demande du concessionnaire. A cette fin, le concessionnaire introduit auprès du Gouvernement régional une demande motivée accompagnée de l'estimation du receveur de l'enregistrement».

La référence à la loi du 26 juillet 1962 peut être omise; au besoin, il peut être fait mention de l'applicabilité de cette loi sous forme de commentaire dans l'exposé des motifs.

3. Le paragraphe 2 devrait être rédigé comme suit:

«Le concessionnaire propose au Gouvernement régional le montant de l'indemnité à offrir, visée à l'article 5 de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. Il procède à la consignation des indemnités visées aux articles 9 et 15 de la loi précitée».

Article 7

On écrira à l'alinéa 1^{er}: «... la charge et les risques financiers de la concession qui lui a été accordée».

Article 8

Il conviendrait d'adapter le texte néerlandais de l'alinéa 2, seconde phrase, de la manière suivante:

«Evenwel mag de gewaarborde interestvoet niet hoger liggen dan die welke het Gemeentekrediet van België op de datum van het aangaan van de lening toepast voor investeringskredieten aan plaatselijke besturen».

Article 9

L'article 3, § 2, visé par cet article, fait état, d'une part, de la réalisation de travaux d'équipements publics et, d'autre part, de travaux d'infrastructure communs à plusieurs lots.

Selon l'exposé des motifs, l'intention n'est pas de permettre, pour ce dernier type de travaux, au concessionnaire de demander des subventions en lieu et place de la commune. Il faudrait apporter expressément cette précision dans l'ordonnance même.

Au surplus, il conviendrait de supprimer les mots «de la présente ordonnance».

Article 10

1. Au paragraphe 3, alinéa 2, du texte néerlandais, on écrira: «... wegens strijdigheid met het algemeen belang».

2. Au paragraphe 4, alinéa 3, il faudrait expliciter la compétence d'avis de la commune. Il est suggéré de rédiger le texte de la manière suivante:

«Si, en application de l'alinéa 2, le contrat de gestion est modifié ou résilié, l'avis de la commune est préalablement sollicité. Le Gouvernement régional fixe le délai dans lequel le Conseil communal émet cet avis. Ce délai doit être de quinze jours au moins».

Artikel 11

1. In paragraaf 1 schijve men: «... een duur van acht jaar, tenzij ze na onderling overleg vroeger wordt beëindigd. Zij kan...».

2. Men mag aannemen dat de in paragraaf 2 geregelde procedure met betrekking tot het afstaan door de concessiehouder van de zakelijke rechten na afloop van de concessie, ook geldt in het geval dat aan deze laatste in onderling overleg voortijdig een einde wordt gemaakt. Bij het vastleggen van de modaliteiten van een dergelijke beëindiging zal hiermee rekening moeten worden gehouden.

3. Luidens het bepaalde in paragraaf 5 komen de in artikel 3, § 2, bedoelde uitrustingen van rechtswege toe aan het Gewest of aan de gemeente, «behoudens andersluidende bepaling in het beheerscontract».

De vraag rijst of uit deze laatste bepaling moet worden afgeleid dat in het beheerscontract kan worden afgeweken van het principe dat «de openbare uitrustingen... kosteloos en van rechtswege toekomen aan het Gewest of aan de gemeente», zoals in de memorie van toelichting wordt aangestipt.

De tekst is op dit punt aan verduidelijking toe.

Artikel 13

Luidens dit artikel «regelt het beheerscontract de gevolgen van de wijzigingen die aangebracht worden aan een der bijzondere bestemmingsplannen...», terwijl dit volgens de memorie van toelichting (commentaar bij dit artikel) slechts een mogelijkheid is.

Voorts zullen de stellers van het ontwerp moeten nagaan of niet uitdrukkelijk moet worden bepaald dat in dit verband het lopende beheerscontract desnoods kan worden aangepast.

Artikel 14

De vraag rijst of de notie «duidelijk verzuim» niet moet worden vervangen door «ernstig verzuim».

Artikel 15

Het komt het Brussels Hoofdstedelijk Gewest niet toe te bepalen dat de in dit artikel vermelde federale wetten van toepassing zullen zijn noch dat, voor de toepassing van die wetten, sommige door de ontworpen ordonnantie bedoelde werken van openbaar nut zijn.

De ontworpen tekst heeft dus geen normatieve waarde. Hij wordt dus beter weggelaten uit de ordonnantie en als commentaar overgebracht naar de memorie van toelichting.

Subsidiair dienen in de aanhaling van de onderscheiden wetteksten volgende correcties te worden aangebracht:

- het woord «voorrechten» in de nederlandse tekst wordt beter vervangen door «rechten»;
- er dient in de nederlandse tekst te worden verwezen naar artikel 13, derde lid (en niet artikel 12, derde lid), van de wet van 10 maart 1925;
- er dient te worden verwezen naar artikel 1, zevende lid (en niet artikel 7, zevende lid), van de wet van 17 januari 1938;
- vermits de wet van 13 oktober 1930 tot samenordering der verschillende wetsbepalingen op de telegrafie en de telefonie met draad, werd opgeheven door artikel 123 van de wet van 21 maart 1991 betreffende de hervorming van sommige economische overheidsbedrijven, moet de verwijzing naar artikel 10 van de wet van 13 oktober 1930 vervangen worden door een verwijzing naar «artikel 102 van de wet van 21 maart 1991 betreffende de hervorming van sommige economische overheidsbedrijven».

Article 11

1. Au paragraphe 1^{er}, on écrira: «... une durée de huit ans, sauf résiliation anticipée d'un commun accord. Elle peut...».

2. Il peut se présumer que la procédure réglée au paragraphe 2 relativement à la cession par le concessionnaire des droits réels, à l'expiration de la concession, vaut également dans le cas où, d'un commun accord, il est mis fin prématurément à cette dernière. Il importera d'en tenir compte en établissant les modalités d'une telle résiliation.

3. Aux termes du paragraphe 5, les équipements visés à l'article 3, § 2, reviennent de plein droit à la Région ou à la commune «sauf stipulation contraire du contrat de gestion».

La question se pose de savoir s'il faut inférer de cette dernière disposition que le contrat de gestion peut s'écarter du principe selon lequel «les équipements publics... reviennent de plein droit à la Région ou à la commune gratuitement», ainsi que l'exposé des motifs le souligne.

Une clarification du texte s'impose sur ce point.

Article 13

Aux termes de cet article, «le contrat de gestion règle les conséquences des modifications apportées à un plan particulier d'affectation du sol...», alors que, selon l'exposé des motifs (commentaire relatif à cet article), il ne s'agit que d'une faculté.

Par ailleurs, il incombera aux auteurs du projet d'examiner s'il n'y aurait pas lieu de prévoir de manière explicite qu'à cet égard, le contrat de gestion en cours peut être éventuellement adapté.

Article 14

La question se pose de savoir si la notion de «manquement caractérisé» ne devrait pas être remplacée par celle de «manquement grave».

Article 15

Il n'appartient pas à la Région de Bruxelles-Capitale de déterminer que les lois fédérales évoquées dans cet article seront d'application, ni de préciser que, pour l'application de ces lois, certains travaux visés par l'ordonnance en projet sont d'utilité publique.

Le texte en projet est donc dépourvu de valeur normative. Mieux vaut, dès lors, l'omettre de l'ordonnance et le faire figurer, sous forme de commentaire, dans l'exposé des motifs.

Subsidiairement, il convient d'apporter les rectifications suivantes dans l'énoncé des divers textes législatifs:

- mieux vaut remplacer, dans la version néerlandaise, le mot «voorrechten» par le mot «rechten»;
- il y a lieu de faire référence, dans le texte néerlandais, à l'article 13, alinéa 3 (et non à l'article 12, alinéa 3), de la loi du 10 mars 1925;
- il faut faire référence à l'article 1^{er}, alinéa 7 (et non à l'article 7, alinéa 7), de la loi du 17 janvier 1938;
- dès lors que la loi du 13 octobre 1930 coordonnant les différentes dispositions législatives concernant la télégraphie et la téléphonie avec fil, a été abrogée par l'article 123 de la loi du 21 mars 1991 portant réforme de certaines entreprises publiques économiques, il convient de remplacer la référence à l'article 10 de la loi du 13 octobre 1930 par une référence à l'«article 102 de la loi du 21 mars 1991 portant réforme de certaines entreprises publiques économiques».

De kamer was samengesteld uit

De heren J. NIMMEGEERS, Kamervoorzitter,
W. DEROOVER, Staatsraden,
J. VERMEIRE, Staatsraden,
J. GIJSSELS, Assessor van de afdeling wetgeving,
A. ALEN, Assessor van de afdeling wetgeving,
Mevrouw F. LIEVENS, Greffier.

De overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst werd nagezien onder toezicht van de heer J. VERMEIRE.

Het verslag werd uitgebracht door de heer J. STEVENS, auditeur. De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld door mevrouw M.-C. CEULE, referendaris.

De Griffier,

F. LIEVENS

De Voorzitter,

J. NIMMEGEERS

La chambre était composée de

Messieurs J. NIMMEGEERS, Président de chambre,
W. DEROOVER, Conseiller d'Etat,
J. VERMEIRE, Conseiller d'Etat,
J. GIJSSELS, Assesseur de la section de législation,
A. ALEN, Assesseur de la section de législation,
Madame F. LIEVENS, Greffier.

La concordance entre la version néerlandaise et la version française a été vérifiée sous le contrôle de M. J. VERMEIRE.

Le rapport a été présenté par M. J. STEVENS, auditeur. La note du Bureau de coordination a été rédigée par Mme M.-C. CEULE, référendaire.

Le Greffier,

F. LIEVENS

Le Président,

J. NIMMEGEERS

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

**betreffende de concessie
van de Openbare Dienst
voor de heraanleg van de wijk Brussel-Zuid**

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Op de voordracht van de Minister-Voorzitter, Minister van Ruimtelijke Ordening, Ondergeschikte Besturen en Tewerkstelling,

BESLUIT:

De Minister-Voorzitter wordt ermee belast, in naam van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, die erover beraadslaagd heeft, volgend ontwerp van tekst aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad voor te leggen:

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 107^{quater} van de Grondwet.

Artikel 2

§ 1. — De Regering van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest wordt gemachtigd de naamloze vennootschap «Maatschappij voor stadsvernieuwing van de wijk van het Zuidstation», opgericht bij akte van 23 januari 1992, hierna genoemd «de concessiehouder», bij wege van concessie te belasten met de openbare dienst van het heraanleggen, in overeenstemming met de bijzondere bestemmingsplannen, van de wijk van het Zuidstation of een gedeelte ervan.

Voor de uitoefening van zijn opdracht houdt de concessiehouder toezicht op de integrale uitvoering van de voorschriften van deze plannen en op de coherente en overeenstemmende verwezenlijking van de openbare en privé-aanleg en dit rekening houdend met de economische eisen, de mobiliteitseisen en de sociale eisen en meer in het bijzonder met de noodwendigheden van de herhuisvesting van de bewoners.

De concessie bevat de verwerving van zakelijke rechten op het geheel van de in § 2 van dit artikel vermelde omtrekken en de afstand van deze rechten aan investeerders die er zich toe zullen verbinden projecten te verwezenlijken overeenkomstig de bijzondere bestemmingsplannen en de nagestreefde doelstellingen, met inachtneming van de architecturale homogeniteit, de wijkbedrijvigheid, het gemengd karakter van de functies en de mobiliteitseisen.

§ 2. — De concessie bevat één of meer operaties. Iedere operatie heeft betrekking op een door de Rege-

PROJET D'ORDONNANCE

**relative à la concession du Service public
du réaménagement
du quartier de Bruxelles-Midi**

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Sur la proposition du Ministre-Président, Ministre de l'Aménagement du territoire, des Pouvoirs subordonnés et de l'Emploi,

ARRETE:

Le Ministre-Président est chargé de présenter au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, au nom du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale qui en a délibéré, le projet dont le texte suit:

Article 1^{er}

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 107^{quater} de la Constitution.

Article 2

§ 1^{er}. — Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale est autorisé à concéder à la société anonyme «Société d'aménagement urbain du quartier de la Gare du Midi», constituée par acte du 23 janvier 1992, ci-après dénommée «le concessionnaire», le service public de réaménagement, en conformité avec les plans particuliers d'affectation du sol, du quartier de la Gare du Midi ou d'une partie de celui-ci.

Le concessionnaire, dans l'accomplissement de sa mission, veille à l'exécution intégrale des prescriptions desdits plans et à la réalisation cohérente et concordante des aménagements publics et privés, et ce en tenant compte des impératifs économiques, des impératifs de mobilité et des impératifs sociaux, en particulier des nécessités de relogement des habitants.

La concession comporte l'acquisition de droits réels sur l'ensemble des périmètres prévus au § 2 du présent article et la cession de ceux-ci à des investisseurs qui s'engageront à réaliser des projets conformes aux plans particuliers d'affectation du sol et aux objectifs poursuivis, dans le respect de l'homogénéité architecturale, de l'animation du quartier, de la mixité des fonctions et des impératifs de la mobilité.

§ 2. — La concession comporte une ou plusieurs opérations. Chaque opération porte sur un périmètre

ring vastgestelde omtrek en maakt het voorwerp uit van een tussen de regering en de concessiehouder te sluiten beheerscontract.

Het beheerscontract en de wijzigingen eraan worden door de Regering voor advies aan de betrokken gemeenteraad voorgelegd. Bij gebrek aan een advies van de gemeenteraad binnen een termijn van zestig dagen na ontvangst van het ontwerp, wordt het advies geacht gunstig te zijn.

Artikel 3

§ 1. — Voor de behoeften van de concessie, kan de concessiehouder onder meer:

- a) de nodige studies uitvoeren of laten uitvoeren en in de loop van de operatie alle nuttige voorstellen doen;
- b) al dan niet bebouwde onroerende goederen verwerken of huren; deze goederen samenbrengen of in kavels verdelen; ze onderhouden en beheren; desgevallend overgaan tot het slopen van gebouwen;
- c) al dan niet bebouwde onroerende goederen verkopen en alle mogelijke onroerende zakelijke rechten vestigen;
- d) gebruik maken van alle mogelijke vormen van financiering;
- e) alle initiatieven nemen met het oog op het herhuisvesten van de bewoners en ter voldoening aan de noodwendigheden op sociaal vlak.

§ 2. — In de mate dat ze noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de concessie kan de concessiehouder werken laten uitvoeren voor de verwezenlijking van openbare uitrustingen, waarvan de lijst vastgesteld is in het beheerscontract, en van infrastructuurwerken die gemeen zijn aan meerdere kavels.

§ 3. — In het kader van de concessie, schikt de concessiehouder zich naar de wetgeving inzake overheidsopdrachten.

Artikel 4

§ 1. — De onroerende goederen die de concessiehouder wil aankopen, worden door de Regering onderworpen aan de schatting van de Ontvanger der registratie. Deze schatting moet binnen de maand na de aanvraag aan de Regering en aan de concessiehouder worden medegedeeld.

Wanneer de schatting niet binnen deze termijn wordt medegedeeld, kan de concessiehouder vrij over de aankoopprijs beslissen.

§ 2. — Indien de verwerving niet het voorwerp uitgemaakt heeft van een schatting van de Ontvanger

déterminé par le Gouvernement et fait l'objet d'un contrat de gestion à conclure entre le Gouvernement et le concessionnaire.

Le contrat de gestion et ses modifications sont soumis par le Gouvernement à l'avis du conseil communal concerné. A défaut d'avis émis par le conseil dans un délai de soixante jours à dater de la réception du projet, cet avis est réputé favorable.

Article 3

§ 1^{er}. — Pour les besoins de la concession, le concessionnaire peut notamment:

- a) réaliser ou faire réaliser les études nécessaires et formuler, en cours d'opération, toutes suggestions utiles;
- b) acquérir ou prendre en location des biens immeubles bâtis ou non bâtis; les réunir ou les diviser en lots; les entretenir et les gérer; faire procéder, le cas échéant, à la démolition de bâtiments;
- c) mettre en vente des immeubles bâtis ou non bâtis, et constituer tous droits réels immobiliers;
- d) recourir à tout mode de financement.
- e) prendre toute initiative favorable au relogement des habitants et au respect des impératifs sociaux.

§ 2. — Dans la mesure où l'exécution de la concession l'impose, le concessionnaire peut faire procéder à la réalisation de travaux d'équipements publics, dont la liste est arrêtée par le contrat de gestion, ainsi que de travaux d'infrastructure communs à plusieurs lots.

§ 3. — Dans le cadre de la concession, le concessionnaire se conforme à la législation sur les marchés publics.

Article 4

§ 1^{er}. — Les immeubles dont le concessionnaire envisage l'acquisition sont soumis par le Gouvernement à l'estimation du Receveur de l'enregistrement. Celle-ci doit être communiquée au Gouvernement et au concessionnaire dans un délai d'un mois à dater de la demande.

A défaut d'estimation communiquée dans ce délai, le concessionnaire décide librement du prix de l'acquisition.

§ 2. — Si l'acquisition n'a pas fait l'objet d'une estimation par le Receveur de l'enregistrement ou si le

der registratie of indien de aankoopprijs deze schatting overschrijdt, brengt de concessiehouder de Regering onmiddellijk in kennis van het bedrag van deze prijs.

Binnen de maand na ontvangst van die mededeling kan de Regering de concessiehouder ervan in kennis stellen dat het Gewest zich het recht voorbehoudt, bij eventuele beëindiging van de concessie met toepassing van artikel 12, te weigeren het bewuste goed over te nemen.

§ 3. — Op verzoek van de concessiehouder staat het Gewest aan eerstgenoemde de binnen de omtrek van het project gelegen onroerende goederen van zijn privé-domein af en dit tegen een prijs die de schatting van de Ontvanger der registratie niet overschrijdt.

Op verzoek van de concessiehouder kan de gemeente aan dezelfde voorwaarden de onroerende goederen van haar privé-domein afstaan.

§ 4. — Indien voor de uitvoering van de bijzondere bestemmingsplannen, de afschaffing van een wegenis nodig blijkt, kunnen het Gewest en de betrokken gemeente de zate van deze wegenis onderhands aan de concessiehouder afstaan, na voornoemde wegenis gedeclasseerd te hebben. De bepalingen van de ordonnantie van 12 november 1992 betreffende de vervreemding van onroerende domeingoederen zijn niet van toepassing op de afstand door het Gewest.

Indien voor de uitvoering van de bijzondere bestemmingsplannen de heraanleg van een wegenis nodig blijkt, kunnen het Gewest of de gemeente die deze wegenis beheert, de concessiehouder belasten met het administratief en technisch beheer van de werken die hiervoor nodig zijn. In dat geval staat de concessiehouder in voor de voorbereiding en de uitvoering van alle beslissingen van de bouwheer, onder meer de samenstelling van het dossier voor de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning, het opstellen van het bestek, het onderzoek van de offertes, het toezicht op werken en de oplevering van de werken.

Indien een wegenis begrepen is in de omtrek bepaald door het beheerscontract, worden de prestaties van de concessiehouder niet vergoed.

Artikel 5

§ 1. — Het Gewest gaat in naam en voor rekening van de concessiehouder en op diens kosten en risico, over tot de onteigeningen ten algemenen nutte die nodig zijn voor de verwezenlijking van de bijzondere bestemmingsplannen en dit overeenkomstig de door de Regering goedgekeurde onteigeningsplannen.

Elke onteigeningsprocedure wordt, met toepassing van de desbetreffende wetgeving, ingesteld door de Regering ten verzoeken van de concessiehouder. Met

prix de l'acquisition est supérieur à cette estimation, le concessionnaire communique immédiatement au Gouvernement le montant de ce prix.

Dans le mois de la réception de cette communication, le Gouvernement peut notifier au concessionnaire que la Région se réserve le droit de refuser, en cas de résiliation éventuelle de la concession en application de l'article 12, de reprendre le bien considéré.

§ 3. — A la demande du concessionnaire, la Région lui cède les immeubles de son domaine privé, situés dans le périmètre de l'opération, à un prix ne dépassant pas l'estimation du receveur de l'enregistrement.

A la demande du concessionnaire, la Commune peut lui céder dans les mêmes conditions, les immeubles de son domaine privé.

§ 4. — Si la suppression d'une voirie s'avère nécessaire à l'exécution des plans particuliers d'affectation du sol, la Région et la commune concernée sont autorisées à céder de gré à gré l'assiette de cette voirie au concessionnaire, après avoir procédé au déclassement de ladite voirie. Les dispositions de l'ordonnance du 12 novembre 1992 relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux ne s'appliquent pas à la cession par la Région.

Si le réaménagement d'une voirie s'avère nécessaire à l'exécution des plans particuliers d'affectation du sol, la Région ou la commune gestionnaire de cette voirie peuvent charger le concessionnaire de gérer sur les plans administratif et technique la réalisation des travaux requis à cette fin. Dans ce cas, le concessionnaire assure la préparation et l'exécution de toutes les décisions du maître de l'ouvrage, notamment l'élaboration du dossier de demande de permis d'urbanisme, la rédaction du cahier des charges, l'examen des offres, la surveillance et la réception des travaux.

Lorsqu'une voirie est comprise dans le périmètre défini par le contrat de gestion, les prestations du concessionnaire ne donnent lieu à aucune rémunération.

Article 5

§ 1^{er}. — La Région procède, au nom et pour le compte du concessionnaire et aux frais et risques de celui-ci, aux expropriations pour cause d'utilité publique nécessaires à la réalisation des plans particuliers d'affectation du sol, conformément aux plans d'expropriation arrêtés par le Gouvernement.

Chaque procédure d'expropriation est, en application de la législation y afférente, mise en oeuvre par le Gouvernement à la demande du concessionnaire. A

het oog daarop dient de concessiehouder bij de Regering een met redenen omklede aanvraag in, samen met de schatting van de Ontvanger der registratie.

§ 2. — In voorkomend geval stelt de concessiehouder aan de Regering het bedrag van de aan te bieden vergoeding voor, overeenkomstig de wetgeving ter zake. Hij staat in voor het consigneren van de vergoedingen.

Artikel 6

§ 1. — Voor de berekening van de waarde van het onteigende goed wordt geen rekening gehouden met de meerwaarde of de minderwaarde die voortvloeit uit de voorschriften van de plannen waarvan de uitvoering aanleiding geeft tot de onteigeningsprocedure.

§ 2. — Ingeval opeenvolgende onteigeningen bevolen worden voor de uitvoering van een plan, met inbegrip van een wijziging aan een plan, dan worden zij voor de beoordeling van de waarde van de te onteigenen goederen, beschouwd als vormend één geheel op de datum van het eerste onteigeningsbesluit.

Artikel 7

Onverminderd de artikelen 8 en 9 van deze ordonnantie, neemt de concessiehouder de financiële lasten en risico's van de concessie die hem verleend is, op zich.

Hij is geen enkele retributie verschuldigd aan het Gewest, maar dient aan laatstgenoemde of aan de betrokken gemeente kosteloos de openbare werken af te staan die hij krachtens artikel 3, § 2, van deze ordonnantie heeft laten uitvoeren.

Artikel 8

De Regering is gemachtigd om het Gewest borg te laten staan voor een gedeelte of het geheel van de leningen die door de concessiehouder worden aangegaan om de verleende concessie uit te voeren.

De Gewestwaarborg kan slaan op de terugbetaling van het kapitaal, van de interesten en toebehoren. Evenwel mag de gewaarborgde interestvoet niet hoger liggen dan die welke het Gemeentekrediet van België op de datum van het aangaan van de lening toepast voor investeringskredieten aan plaatselijke besturen.

Artikel 9

Voor de uitvoering van de werken van openbare uitrusting bedoeld in artikel 3, § 2, is de concessiehouder gemachtigd om in de plaats van de gemeente de

cette fin, le concessionnaire introduit auprès du Gouvernement une demande motivée accompagnée de l'estimation du Receveur de l'enregistrement.

§ 2. — S'il échet, le concessionnaire propose au Gouvernement le montant de l'indemnité à offrir, conformément à la législation en vigueur. Il procède à sa consignation.

Article 6

§ 1^{er}. — Pour le calcul de la valeur de l'immeuble exproprié, il n'est pas tenu compte de la plus-value ou de la moins-value qui résulte des prescriptions des plans pour la réalisation desquels il est procédé à l'expropriation.

§ 2. — Des expropriations décrétées successivement en vue de la réalisation d'un plan, y compris d'une modification de ce plan, sont, pour l'appréciation de la valeur des biens à exproprier, considérées comme formant un tout à la date du premier arrêté d'expropriation.

Article 7

Sans préjudice des articles 8 et 9 de la présente ordonnance, le concessionnaire assume la charge et les risques financiers de la concession qui lui a été accordée.

Il n'est tenu d'aucune redevance envers la Région, mais il cèdera gratuitement à celle-ci ou à la commune concernée les travaux d'équipements publics qu'il aura fait réaliser en vertu de l'article 3, § 2 de la présente ordonnance.

Article 8

Le Gouvernement est autorisé à accorder la garantie totale ou partielle de la Région à des emprunts contractés par le concessionnaire pour les besoins de la concession accordée.

La garantie régionale peut être attachée au remboursement du capital, des intérêts et des accessoires. Toutefois, le taux d'intérêt garanti ne peut excéder celui qui, à la date à laquelle l'emprunt est contracté, est pratiqué par le Crédit communal de Belgique pour les crédits d'investissements aux pouvoirs locaux.

Article 9

Lors de la réalisation des travaux d'équipements publics visés à l'article 3, § 2, de la présente ordonnance, le concessionnaire peut solliciter, en lieu et

subsidies aan te vragen waarop laatstgenoemde aanspraak zou hebben kunnen maken indien zij de werken zelf had laten uitvoeren.

Artikel 10

§ 1. — De boekhouding van de concessiehouder wordt op die wijze gehouden dat de rekeningen van iedere operatie duidelijk onderscheiden worden.

§ 2. — Vóór vijftien mei van ieder jaar stuurt de concessiehouder voor iedere operatie naar de Regering en de gemeente:

- a) de rekeningen afgesloten op 31 december van het voorgaande jaar;
- b) een retrospectief verslag over de vordering van de operatie, bevattende:
 - 1° een vastgoedinventaris van de zakelijke rechten en van de verworven en vervreemde goederen;
 - 2° een beschrijving van de staat van realisatie van de operatie.
- c) een prospectief verslag over de realisatie van de operatie, bevattende:
 - 1° het nog uit te voeren programma en de planning der werken;
 - 2° de planning van de aankopen en onteigeningen die nodig zijn om het programma te verwezenlijken en de beschrijvende opsomming van de initiatieven ter bevordering van de herhuisvesting;
 - 3° een previsionele rekening van het nog te realiseren programma, per functie (huisvesting, handelsactiviteiten, kantoren en andere functies);
 - 4° een thesaurieraming tot en met de voltooiing van de operatie waarin onder meer de leningen nader bepaald worden die moeten worden aangegaan of afgelost.

§ 3. — De personen die hiervoor door de Regering aangewezen zijn, mogen alle stukken opvragen die nodig zijn om deze documenten te controleren.

Het prospectief verslag bedoeld in § 2, c, van dit artikel wordt voor goedkeuring voorgelegd aan de Regering. Deze laatste mag weigeren haar goedkeuring te geven wegens overtreding van de bepalingen van deze ordonnantie of van het beheerscontract of wegens strijdigheid met het algemeen belang. De beslissingen tot niet-goedkeuring moeten met redenen omkleed zijn en duidelijk vermelden op welke elementen van het verslag ze betrekking hebben.

Indien de uitdrukkelijke goedkeuring niet aan de concessiehouder betekend wordt binnen een termijn van zestig dagen na de ontvangst van het dossier, wordt het verslag geacht goedgekeurd te zijn.

place de la commune, les subventions auxquelles celle-ci aurait pu prétendre si elle avait fait réaliser ces travaux elle-même.

Article 10

§ 1^{er}. — La comptabilité du concessionnaire fait apparaître distinctement les comptes de chacune des opérations.

§ 2. — Avant le 15 mai de chaque année, le concessionnaire adresse au Gouvernement et à la commune, pour chacune des opérations:

- a) les comptes arrêtés au 31 décembre de l'année précédente;
- b) un rapport rétrospectif sur l'avancement de l'opération, comprenant:
 - 1° un inventaire foncier des droits réels et des biens acquis et vendus;
 - 2° une description de l'état de réalisation de l'opération.
- c) un rapport prospectif sur la réalisation de l'opération, comprenant:
 - 1° le programme restant à exécuter et son calendrier de réalisation;
 - 2° le calendrier des acquisitions et expropriations nécessaires pour réaliser ce programme et le descriptif des initiatives prises pour favoriser le relogement;
 - 3° un compte prévisionnel du programme restant à exécuter, présenté en distinguant les diverses fonctions (logements, commerces, bureaux et autres);
 - 4° une prévision de trésorerie jusqu'à l'achèvement de l'opération, précisant notamment les emprunts à souscrire ou à rembourser.

§ 3. — Les personnes désignées à cette fin par le Gouvernement peuvent se faire présenter toutes pièces nécessaires à la vérification de ces documents.

Le rapport prospectif visé au § 2, c, du présent article est soumis à l'approbation du Gouvernement. Celui-ci peut refuser son approbation soit pour violation des dispositions de la présente ordonnance ou du contrat de gestion, soit pour lésion de l'intérêt général. Les décisions d'improbation doivent être motivées et indiquer précisément quels sont les éléments du rapport sur lesquels elles portent.

A défaut d'approbation expresse notifiée au concessionnaire dans un délai de soixante jours à dater de la réception du dossier, le rapport est réputé approuvé.

§ 4. — Ingeval het verslag niet goedgekeurd wordt, stuurt de concessiehouder, binnen een termijn van dertig dagen, een nieuw verslag naar de Regering. Bij gebrek aan uitdrukkelijke goedkeuring van de Regering binnen een termijn van dertig dagen na de ontvangst van het nieuw verslag, wordt het geacht goedgekeurd te zijn.

Ingeval dit nieuw verslag niet goedgekeurd wordt, is het de concessiehouder evenwel toegestaan de concessie verder uit te voeren, overeenkomstig de vooruitzichten van dit verslag indien, binnen een termijn van twee maanden na de datum van niet-goedkeuring, het beheerscontract niet gewijzigd of opgezegd werd krachtens artikel 12 of 14 van deze ordonnantie, al naar gelang het geval.

Indien met toepassing van het bepaalde in het tweede lid het beheerscontract wordt gewijzigd of beëindigd, wordt de gemeente vooraf om advies gevraagd. De Regering bepaalt de termijn waarbinnen de gemeenteraad dit advies verstrekt. Deze moet ten minste vijftien dagen bedragen.

§ 5. — Het retrospectief en prospectief verslag bedoeld in §§ 2 en 4 van dit artikel, worden medege-deeld aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad.

Artikel 11

§ 1. — De concessie wordt toegekend voor een duur van acht jaar, tenzij ze na onderling overleg vroeger wordt beëindigd. Zij kan één keer voor een periode van maximum acht jaar worden verlengd.

§ 2. — Op het einde van de concessie staat de concessiehouder aan de betrokken gemeente, of in voorkomend geval aan het Gewest, de zakelijke rechten af van de goederen die binnen de omtrek van de operatie gelegen zijn. Deze afstand gebeurt tegen de prijs vastgesteld door de bevoegde Ontvanger der registratie.

Uiterlijk drie maanden vóór afloop van de concessie, vraagt de Regering de schatting van deze zakelijke rechten door de bevoegde Ontvanger der registratie. De schatting moet uiterlijk binnen een termijn van twee maanden na ontvangst van de aanvraag aan de Regering en aan de concessiehouder medegedeeld worden.

§ 3. — De gemeente beschikt over een recht van voorkoop op deze zakelijke rechten.

Na afloop van de concessie stuurt de concessiehouder de lijst van deze zakelijke rechten, met vermelding van hun overdrachtprijs, gelijktijdig naar de gemeente en naar het Gewest.

Het recht van voorkoop van de gemeente moet binnen een termijn van vier maand uitgeoefend worden, vanaf de ontvangst van deze lijst.

§ 4. — En cas d'improbation du rapport, le concessionnaire adresse un nouveau rapport au Gouvernement, dans un délai de trente jours. A défaut de décision expresse du Gouvernement dans un délai de trente jours à dater de la réception de ce nouveau rapport, celui-ci est réputé approuvé.

En cas d'improbation de ce nouveau rapport, le concessionnaire est néanmoins autorisé à poursuivre l'exécution de la concession conformément aux prévisions de ce rapport si, dans un délai de deux mois à dater de l'improbation, le contrat de gestion n'a pas été soit modifié, soit résilié par le Gouvernement en vertu des articles 12 ou 14 de la présente ordonnance, selon le cas.

Si, en application de l'alinéa 2, le contrat de gestion est modifié ou résilié, l'avis de la commune est préalablement sollicité. Le Gouvernement fixe le délai dans lequel le conseil communal émet cet avis. Ce délai doit être de quinze jours au moins.

§ 5. — Les rapports rétrospectif et prospectif visés aux §§ 2 et 4 du présent article sont communiqués au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 11

§ 1^{er}. — La concession est accordée pour une durée de huit ans, sauf résiliation anticipée d'un commun accord. Elle peut être renouvelée une fois pour une durée maximale de huit ans.

§ 2. — A la fin de la concession, le concessionnaire cède à la commune concernée, ou, à défaut, à la Région, les droits réels qu'elle détient sur les biens situés dans le périmètre de l'opération. Cette cession a lieu au prix fixé par le Receveur de l'enregistrement compétent.

Au plus tard trois mois avant l'expiration de la concession, le Gouvernement demande l'estimation de ces droits réels par le Receveur de l'enregistrement compétent. L'estimation doit être communiquée au Gouvernement et au concessionnaire au plus tard dans un délai de deux mois à dater de la réception de la demande.

§ 3. — La commune dispose d'un droit de préemption sur ces droits réels.

A l'expiration de la concession, le concessionnaire transmet simultanément à la commune et à la Région la liste desdits droits réels avec l'indication de leur prix.

Le droit de préemption de la commune doit être exercé dans un délai de quatre mois à dater de la réception de cette liste.

De gemeente wordt verondersteld afstand te doen van haar recht van voorkoop indien zij na het verstrijken van voornoemde termijn de lijst met de zakelijke rechten die zij overneemt niet gelijktijdig naar het Gewest en de concessiehouder heeft gestuurd.

§ 4. — De zakelijke rechten waarop de gemeente haar recht van voorkoop niet heeft laten gelden, worden door het Gewest overgenomen.

§ 5. — Onverminderd de eventuele schadevergoedingen, komen de in artikel 3, §2 van deze ordonnantie bedoelde openbare uitrustingen van rechtswege toe aan het Gewest of aan de gemeente en dit in de staat waarin zij zich na afloop van de concessie bevinden, behoudens andersluidende bepaling in het beheerscontract.

§ 6. — Ten laatste één jaar na afloop van de concessie, legt de concessiehouder aan de Regering en aan de gemeente een eindverslag voor, waarin de uitvoering van de verleende concessie wordt verantwoord.

Het eindverslag wordt aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad medegedeeld.

Artikel 12

Het Gewest kan op elk ogenblik de concessie eenzijdig opzeggen om redenen van algemeen belang, mits integrale vergoeding van het aldus aan de concessiehouder berokkende nadeel. In dat geval neemt het Gewest bovendien de last over van de leningen die door de concessiehouder aangegaan werden voor de uitvoering van de concessie.

Het Gewest kan tevens, om redenen van algemeen belang, eenzijdig het beheerscontract in verband met een operatie opzeggen, mits integrale vergoeding van het aldus aan de concessiehouder berokkende nadeel. In dat geval neemt het Gewest bovendien de last over van de leningen die door de concessiehouder aangegaan werden voor de uitvoering van de operatie.

De §§ 3 tot 5 van artikel 11 van deze ordonnantie zijn van toepassing in geval van opzegging overeenkomstig dit artikel. In dat geval wordt de prijs deze waarvoor de concessiehouder het zakelijk recht verworven heeft, proportioneel vermeerderd met de kosten die laatstgenoemde aangegaan heeft voor de betrokken operatie. De Regering kan de terugneming van een recht weigeren indien dit bij de verwerving het voorwerp uitmaakt heeft van de kennisgeving waarin voorzien is in artikel 4, § 2, van deze ordonnantie.

Artikel 13

Het beheerscontract regelt de gevolgen van de wijzigingen die aangebracht worden aan één der bijzondere bestemmingsplannen, overeenkomstig de bepalingen

La commune est présumée renoncer à son droit de préemption si, à l'expiration du délai précité, elle n'a pas adressé, simultanément à la Région et au concessionnaire, la liste des droits réels qu'elle reprend.

§ 4. — Les droits réels sur lesquels la commune n'a pas exercé son droit de préemption sont repris par la Région.

§ 5. — Sans préjudice de dommages et intérêts éventuels, les équipements publics visés à l'article 3, § 2, de la présente ordonnance, reviennent de plein droit à la Région ou à la commune, en l'état où ils se trouvent à l'expiration de la concession, sauf stipulation contraire du contrat de gestion.

§ 6. — Au plus tard un an après l'expiration de la concession, la société soumet au Gouvernement et à la commune un rapport final rendant compte de l'exécution de la concession accordée.

Le rapport final est communiqué au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 12

La Région peut résilier unilatéralement la concession à tout moment, pour des motifs d'intérêt général, moyennant l'indemnisation intégrale du préjudice ainsi causé au concessionnaire. Dans ce cas, la Région reprend, en outre, la charge des emprunts contractés par le concessionnaire pour l'exécution de la concession.

La Région peut également résilier unilatéralement, pour des motifs d'intérêt général, le contrat de gestion relatif à une opération, moyennant l'indemnisation intégrale du préjudice ainsi causé au concessionnaire. Dans ce cas, la Région reprend, en outre, la charge des emprunts contractés par le concessionnaire pour l'exécution de l'opération.

Les §§ 3 à 5 de l'article 11 de la présente ordonnance sont applicables en cas de résiliation conformément au présent article. Dans ce cas, le prix de la cession est le prix auquel le concessionnaire a acquis le droit réel, augmenté du prorata des frais engagés par celui-ci pour l'opération concernée. Le Gouvernement pourra refuser la reprise d'un droit, si ce dernier a fait l'objet, lors de son acquisition, de la notification prévue à l'article 4, § 2, de la présente ordonnance.

Article 13

Le contrat de gestion règle les conséquences des modifications apportées à un plan particulier d'affectation du sol conformément aux dispositions de

gen van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw. Het kan voorzien in een vergoeding die aan de concessiehouder ten goede komt. In voorkomend geval wordt het beheerscontract aangepast.

Artikel 14

In geval van ernstig verzuim van de concessiehouder in de naleving van de verplichtingen die voortvloeien uit deze ordonnantie of uit het gesloten beheerscontract, kan het Gewest zonder vergoeding eenzijdig overgaan tot de opzegging hetzij van de concessie in haar geheel, hetzij van het beheerscontract met betrekking tot de operatie waarvoor dit verzuim werd vastgesteld.

De §§ 2 tot 5 van artikel 11 van deze ordonnantie zijn van toepassing in geval van opzegging overeenkomstig dit artikel.

Brussel, 20 juli 1993.

Namens de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

De Minister-Voorzitter, Minister van Ruimtelijke Ordening, Ondergeschikte Besturen en Tewerkstelling,

Charles PICQUÉ

l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme. Il peut prévoir l'octroi d'une indemnité revenant au concessionnaire. Le cas échéant le contrat de gestion est adapté.

Article 14

En cas de manquement grave du concessionnaire aux obligations résultant de la présente ordonnance ou d'un contrat de gestion conclu en vertu de celle-ci, la Région peut résilier unilatéralement, sans indemnité, soit la concession dans son ensemble, soit le contrat de gestion relatif à l'opération dans le cadre de laquelle ces manquements ont été constatés.

Les §§ 2 à 5 de l'article 11 de la présente ordonnance sont applicables en cas de résiliation conformément au présent article.

Bruxelles, le 20 juillet 1993.

Au nom du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale,

Le Ministre-Président, Ministre de l'Aménagement du territoire, des pouvoirs subordonnés et de l'Emploi,

Charles PICQUÉ