



Repertoriul jurisprudenței

HOTĂRÂREA CURȚII (Camera întâi)

8 mai 2013 *

„Libertăți fundamentale — Restricție — Justificare — Ajutoare de stat — Noțiunea «contract de achiziții publice de lucrări» — Terenuri și construcții situate în anumite comune — Reglementare regională care condiționează cesionarea acestora de existența unei «legături suficiente» a potențialului cumpărător sau chiriaș cu comuna țintă — Obligație socială impusă beneficiarilor construcțiilor și persoanelor care efectuează parcelări — Stimulente fiscale și mecanisme de subvenționare”

În cauzele conexate C-197/11 și C-203/11,

având ca obiect cereri de decizie preliminară formulate în temeiul articolului 267 TFUE de Cour constitutionnelle (Belgia), prin deciziile din 6 aprilie 2011, primite de Curte la 28 aprilie 2011, în procedurile

Eric Libert,

Christian Van Eycken,

Max Bleeckx,

Syndicat national des propriétaires et copropriétaires ASBL,

Olivier de Clippele

împotriva

Gouvernement flamand,

cu participarea:

Collège de la Commission communautaire française,

Gouvernement de la Communauté française,

Conseil des ministres (C-197/11),

și

All Projects & Developments NV și alții

împotriva

* Limbile de procedură: franceza și olandeza.

Vlaamse Regering,

cu participarea:

College van de Franse Gemeenschapscommissie,

Franse Gemeenschapsregering,

Ministerraad,

Immo Vilvo NV,

PSR Brownfield Developers NV (C-203/11),

CURTEA (Camera întâi),

compusă din domnul A. Tizzano (raportor), președinte de cameră, domnii M. Ilešič, E. Levits, J.-J. Kasel și M. Safjan, judecători,

avocat general: domnul J. Mazák,

grefier: doamna R. Șereș, administrator,

având în vedere procedura scrisă și în urma ședinței din 20 iunie 2012,

luând în considerare observațiile prezentate:

- pentru domnii Libert, Van Eycken și Bleeckx, de F. Gosselin, avocat;
- pentru Syndicat national des propriétaires et copropriétaires ASBL, de C. Lesaffer și de E. Desair, avocats;
- pentru All Projects & Developments NV și alții, de P. de Bandt și de J. Dewispelaere, advocaten;
- pentru Vlaamse Regering, de P. van Orshoven și de A. Vandaele, advocaten;
- pentru Collège de la Commission communautaire française și gouvernement de la Communauté française, de M. Uyttendaele și de J. Sautois, avocats;
- pentru Immo Vilvo NV, de P. Flamey și de P. J. Vervoort, advocaten;
- pentru guvernul german, de T. Henze și de A. Wiedmann, în calitate de agenți;
- pentru guvernul olandez, de C. Wissels, de C. Schillemans și de K. Bulterman, în calitate de agenți;
- pentru Comisia Europeană, de T. van Rijn, de I. Rogalski, de S. Thomas și de F. Wilman, în calitate de agenți,

după ascultarea concluziilor avocatului general în ședința din 4 octombrie 2012,

pronunță prezenta

Hotărâre

- 1 Cererile de decizie preliminară privesc interpretarea articolelor 21 TFUE, 45 TFUE, 49 TFUE, 56 TFUE și 63 TFUE, precum și a articolelor 22 și 24 din Directiva 2004/38/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 29 aprilie 2004 privind dreptul la liberă circulație și ședere pe teritoriul statelor membre pentru cetățenii Uniunii și membrii familiilor acestora, de modificare a Regulamentului (CEE) nr. 1612/68 și de abrogare a Directivelor 64/221/CEE, 68/360/CEE, 72/194/CEE, 73/148/CEE, 75/34/CEE, 75/35/CEE, 90/364/CEE, 90/365/CEE și 93/96/CEE (JO L 158, p. 77, Ediție specială, 05/vol. 7, p. 56, rectificări în JO L 229, p. 35, precum și în JO 2005, L 197, p. 35).
- 2 Aceste cereri au fost formulate în cadrul unor litigii între domnii Libert, Van Eycken și Bleeckx, Syndicat national des propriétaires et copropriétaires ASBL și, respectiv, domnul Clippele, precum și All Projects & Developments NV și alte 35 de societăți, pe de o parte, și Vlaamse Regering, pe de altă parte, având ca obiect dispoziții care supun cesiunea bunurilor imobile situate în anumite comune desemnate de Vlaamse Regering (denumite în continuare „comune țintă”) unei „condiții particulare” conform căreia aceste bunuri nu pot fi „cedate”, mai exact vândute, închiriate pentru perioade mai lungi de nouă ani sau supuse constituirii unui drept de emfiteoză sau de suprafață, decât unor persoane care au, pe baza avizului eliberat de o comisie provincială de evaluare, o „legătură suficientă” cu comunele menționate.
- 3 În plus, în cauza C-203/11, Cour constitutionnelle (Curtea Constituțională) solicită Curții să stabilească dacă articolele 49 TFUE, 56 TFUE, 63 TFUE, 107 TFUE și 108 TFUE, precum și dispozițiile Directivei 2006/123/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 12 decembrie 2006 privind serviciile în cadrul pieței interne (JO L 376, p. 36, Ediție specială, 13/vol. 58, p. 50) și ale Directivei 2004/18/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 31 martie 2004 privind coordonarea procedurilor de atribuire a contractelor de achiziții publice de lucrări, de bunuri și de servicii (JO L 134, p. 114, Ediție specială, 06/vol. 8, p. 116), în versiunea care rezultă din Regulamentul (CE) nr. 596/2009 al Parlamentului European și al Consiliului din 18 iunie 2009 (JO L 188, p. 14, denumită în continuare „Directiva 2004/18”), se opun unor dispoziții care impun, în anumite cazuri, o „obligație socială” persoanelor care efectuează parcelări și beneficiarilor construcțiilor, precum, în esență, alocarea unei părți a proiectului lor de construcție realizării de locuințe sociale sau plata unei cotizații sociale, ceea ce permite acestor operatori să beneficieze, în schimb, de diverse stimulente fiscale și de mecanisme de subvenționare.

Cadrul juridic

Dreptul Uniunii

- 4 Articolul 1 din Directiva 2004/18 prevede:

„(1) În sensul prezentei directive, se aplică definițiile prevăzute la alineatele (2)-(15).

(2)

- (a) «Contractele de achiziții publice» sunt contracte cu titlu oneros, încheiate în scris între unul sau mai mulți operatori economici și una sau mai multe autorități contractante și care au ca obiect execuția de lucrări, furnizarea de produse sau prestarea de servicii în sensul prezentei directive.
- (b) «Contractele de achiziții publice de lucrări» sunt contracte de achiziții publice, având ca obiect fie execuția, fie atât proiectarea, cât și execuția unor lucrări referitoare la una dintre activitățile menționate la anexa I sau a unei lucrări, fie realizarea, prin orice mijloace, a unei lucrări care să

răspundă unor necesități precizate de autoritatea contractantă. O «lucrare» este rezultatul unui ansamblu de lucrări de construcție sau de lucrări publice destinată să îndeplinească ea însăși o funcție economică sau tehnică.[...]"

- 5 Potrivit articolului 1 din Directiva 2004/38:

„Prezenta directivă stabilește:

- (a) condițiile de exercitare a dreptului la liberă circulație și ședere pe teritoriul statelor membre de către cetățenii Uniunii [Europene] și membrii familiilor acestora;
- (b) dreptul de ședere permanentă pe teritoriul statelor membre pentru cetățenii Uniunii și membrii familiilor acestora;
- (c) restrângerile drepturilor menționate la literele (a) și (b) pentru motive de ordine publică, siguranță publică sau sănătate publică.”

- 6 Articolul 3 alineatul (1) din aceeași directivă are următorul cuprins:

„Prezenta directivă se aplică oricărui cetățean al Uniunii care se deplasează sau își are reședința într-un stat membru, altul decât cel al cărui resortisant este, precum și membrilor familiei sale, conform definiției de la articolul 2 punctul 2, care îl însoțesc sau i se alătură.”

- 7 Articolul 22 din directiva menționată, intitulat „Domeniul de aplicare teritorială”, prevede:

„Dreptul de ședere și dreptul de ședere permanentă privesc întregul teritoriu al statului membru gazdă. Statele membre pot impune restricții teritoriale privind dreptul de ședere și dreptul de ședere permanentă numai dacă restricțiile respective se aplică și resortisanților lor.”

- 8 Articolul 24 din Directiva 2004/38, intitulat „Egalitate de tratament”, prevede la alineatul (1):

„Sub rezerva dispozițiilor speciale prevăzute expres de [T]ratat[ul CE] și de dreptul derivat, orice cetățean al Uniunii care, în temeiul prezentei directive, își are reședința pe teritoriul statului membru gazdă se bucură de egalitate de tratament în raport cu resortisanții statului membru respectiv în domeniul de aplicare al tratatului. Beneficiul acestui drept se extinde asupra membrilor de familie care nu au cetățenia unui stat membru și care au dreptul de ședere sau dreptul de ședere permanentă.”

- 9 Decizia 2005/842/CE a Comisiei din 28 noiembrie 2005 privind aplicarea articolului 86 alineatul (2) [CE] la ajutorul de stat, sub forma compensației pentru obligația de serviciu public, acordat anumitor întreprinderi cărora le-a fost încredințată prestarea unui serviciu de interes economic general (JO L 312, p. 67, Ediție specială, 08/vol. 2, p. 186, denumită în continuare „Decizia SIEG”) prevedea la articolul 1:

„Prezenta decizie stabilește condițiile în care ajutorul de stat sub forma compensației pentru serviciu public acordat anumitor întreprinderi cărora le-a fost încredințată prestarea unui serviciu de interes economic general trebuie considerat compatibil cu piața comună și exceptat de la obligația de notificare prevăzută la articolul 88 alineatul (3) [CE].”

- 10 Articolul 3 din decizia menționată, intitulat „Compatibilitatea și exceptarea de la notificare”, prevedea:

„Ajutorul de stat sub forma compensației pentru serviciu public care îndeplinește condițiile prevăzute de prezenta decizie este compatibil cu piața comună și este exceptat de la obligația notificării prealabile prevăzute la articolul 88 alineatul (3) din tratat, fără a aduce atingere dispozițiilor mai stricte privind obligațiile de serviciu public prevăzute de legislația comunitară sectorială.”

11 Considerentul (9) al Directivei 2006/123 are următorul cuprins:

„Prezenta directivă se aplică numai cerințelor care afectează accesul sau exercitarea unei activități de servicii. În consecință, aceasta nu se aplică unor cerințe precum normele de circulație rutieră, normele privind amenajarea sau dezvoltarea teritoriului, amenajarea urbană și rurală, standarde privind construcțiile [...]”

12 Articolul 2 din aceeași directivă, intitulat „Domeniu de aplicare”, prevede:

„(1) Prezenta directivă se aplică serviciilor furnizate de prestatori stabiliți într-un stat membru.

(2) Prezenta directivă nu se aplică pentru următoarele activități:

(a) servicii neeconomice de interes general;

[...]

(j) servicii sociale cu privire la locuințele sociale, servicii privind îngrijirea copiilor și ajutorul acordat familiilor sau persoanelor aflate în nevoie în mod permanent sau temporar, care sunt prestate de către stat, de către prestatori mandatați de stat sau de organizații de caritate recunoscute de stat;

[...]”

Dreptul belgian

13 Decretul Regiunii Flamande din 27 martie 2009 privind politica funciară și imobiliară (*Moniteur belge* din 15 mai 2009, p. 37408, denumit în continuare „decretul flamand”) conține cartea 4 referitoare la măsurile privind locuințele accesibile, în al cărei titlu 1 figurează capitolul 3, intitulat „Obligații sociale”, care include articolul 4.1.16, cu următorul cuprins:

„§ 1. Atunci când un proiect de parcelare sau un proiect de construcție este supus unei norme astfel cum este definită în capitolul 2 secțiunea 2, o obligație socială însoțește de drept autorizația de parcelare, respectiv autorizația urbanistică.

O obligație socială [...] obligă persoana care realizează parcelarea sau beneficiarul construcției să ia măsuri pentru a fi realizată o ofertă de locuințe sociale care să se încadreze în procentajele aplicabile proiectului de parcelare sau proiectului de construcție.

[...]”

14 Articolul 4.1.17 din decretul menționat, care figurează în același capitol 3, prevede:

„Persoana care realizează parcelarea sau beneficiarul construcției poate executa o obligație socială în unul dintre următoarele moduri, la alegere:

1° în natură, conform dispozițiilor articolelor 4.1.20-4.1.24;

2° prin vânzarea terenurilor necesare pentru oferta de locuințe sociale stabilită unui organism de gestionare a locuințelor sociale, conform dispozițiilor articolului 4.1.25;

3° prin închirierea unor locuințe realizate în cadrul unei parcelări sau al unui proiect de construcție unei agenții de închirieri sociale, conform dispozițiilor articolului 4.1.26;

4° printr-o combinație a punctelor 1°, 2° și/sau 3°.”

15 Potrivit articolului 4.1.19 din decretul flamand:

„Persoana care realizează parcelarea sau beneficiarul construcției poate executa în tot sau în parte o obligație socială prin intermediul plății unei cotizații sociale comunei în care este dezvoltat proiectul de parcelare sau proiectul de construcție. Cotizația socială se calculează prin înmulțirea numărului de locuințe sociale sau de loturi sociale care trebuie realizate în principiu cu 50 000 de euro și prin indexarea acestui quantum pe baza indicelui ABEX, indicele de bază fiind cel din decembrie 2008. [...]”

16 Articolele 4.1.20-4.1.24 din decretul flamand prevăd, în favoarea întreprinderilor private care își execută în natură „obligația socială”, stimulente fiscale și mecanisme de subvenționare precum aplicarea unei cote reduse a taxei pe valoarea adăugată și a unei cote reduse a taxei de înscriere (articolul 4.1.20 alineatul 3 al doilea paragraf), o garanție de preluare a locuințelor construite pe care nicio societate de gestionare a locuințelor sociale nu este dispună să le preia (articolul 4.1.21) și subvenții de infrastructură (articolul 4.1.23).

17 Potrivit articolului 4.1.22 din decretul menționat:

„Locuințele sociale puse în vânzare și loturile sociale realizate pe baza obligației sociale sunt propuse în numele și pe seama beneficiarului construcției sau a persoanei care efectuează parcelări de către o societate de gestionare a locuințelor sociale care își are sediul în comună. Propunerea se face în condițiile stabilite de guvernul flamand privind cesiunea de bunuri imobile de către Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen și de către societățile de gestionare a locuințelor sociale. Beneficiarul construcției sau persoana care efectuează parcelări și societatea de gestionare a locuințelor sociale încheie în acest scop o convenție de administrare.

În ceea ce privește locuințele sociale puse în vânzare și loturile sociale în cauză, societatea de gestionare a locuințelor sociale exercită toate drepturile definite în temeiul Codului flamand al locuințelor, ca și cum această societate le-ar fi realizat ea însăși.”

18 În plus, cartea 3 din decretul flamand prevede că sunt acordate subvenții independente de executarea vreunei „obligații sociale”. În particular, este vorba despre subvenții pentru „proiecte de activare” (articolul 3.1.2 din acest decret), despre reducerea impozitului persoanelor fizice obținută cu ocazia încheierii unor contracte de renovare (articolul 3.1.3 și următoarele din același decret) și despre reducerea forfetară a bazei impozabile a taxelor de înscriere (articolul 3.1.10 din decretul menționat).

19 Cartea 5 din decretul flamand, intitulată „A locui în propria regiune”, prevede la articolul 5.2.1:

„§ 1. Există o condiție specială pentru cesiunea terenurilor și a construcțiilor ridicate pe acestea în regiunile care îndeplinesc cele două condiții menționate mai jos:

1° au destinația de «potențiale zone rezidențiale» prevăzută de Decretul regal din 28 decembrie 1972 privind prezentarea și punerea în aplicare a proiectelor de planuri și a planurilor de sector și la data intrării în vigoare a prezentului decret;

2° la momentul semnării actului de cesiune sub semnătură privată, acestea sunt situate în comunele țintă care se află pe cea mai recentă listă publicată în *Moniteur belge*, prevăzută la articolul 5.1.1, în vederea aplicării acestei dispoziții actul sub semnătură privată fiind considerat semnat cu șase luni înainte de obținerea unei date certe, dacă între data semnării și data obținerii unei date certe s-au scurs mai mult de șase luni.

Condiția particulară de cesiune presupune ca terenurile și construcțiile ridicate pe acestea să nu poată fi cedate decât unor persoane care au, pe baza avizului eliberat de o comisie provincială de evaluare, o legătură suficientă cu comuna. Prin «cesiuni» se înțelege: vânzarea, închirierea pentru o perioadă de peste nouă ani ori constituirea unui drept de emfiteoză sau de superficie.

[...]

Condiția particulară de cesiune expiră, definitiv și fără a putea fi reînnoită, la 20 de ani din momentul în care cesiunea inițială supusă condiției a dobândit dată certă.

[...]

§ 2. Pentru aplicarea § 1 al doilea paragraf, o persoană are o legătură suficientă cu comuna dacă îndeplinește una sau mai multe dintre următoarele condiții:

- 1° a locuit neîntrerupt cel puțin șase ani în comună sau într-o comună învecinată, cu condiția ca această comună să fie de asemenea înscrisă pe lista prevăzută la articolul 5.1.1;
- 2° la data cesiunii, desfășoară activități în comună, cu condiția ca aceste activități să acopere în medie cel puțin jumătate din durata unei săptămâni de lucru;
- 3° a stabilit în comună o legătură profesională, familială, socială sau economică datorită unei împrejurări importante și de lungă durată.

[...]”

- 20 În scopul aplicării acestor dispoziții, conform articolului 5.1.1 din decretul flamand, „comunele țintă” sunt cele în care prețul mediu al terenurilor este cel mai ridicat pe metru pătrat și în care există cea mai mare intensitate a migrației interne sau externe. Din Decretul guvernului flamand din 19 iunie 2009 de stabilire a unei liste a comunelor în sensul articolului 5.1.1 primul paragraf din Decretul din 27 martie 2009 privind politica în domeniul funciar și imobiliar (*Moniteur belge* din 22 septembrie 2009, p. 63341) rezultă că numărul comunelor țintă este 69.
- 21 În sfârșit, potrivit articolului 5.2.3 din decretul menționat, comisia provincială de evaluare și părțile terțe lezate pot solicita declararea nulității cesiunii care a avut loc cu nerespectarea condiției particulare.

Acțiunile principale și întrebările preliminare

Cauza C-197/11

- 22 În această cauză, domnii Libert, Van Eycken și Bleecckx, cu domiciliul în Belgia, precum și Syndicat national des propriétaires et copropriétaires ASBL și domnul de Clippele, notar, au solicitat Cour constitutionnelle anularea dispozițiilor cărții 5 din decretul flamand pentru motivul că acestea ar limita dreptul de a achiziționa sau de a vinde bunuri imobile în comunele țintă.
- 23 În această privință, în decizia de trimitere, instanța menționată subliniază că, pe de o parte, dispozițiile atacate în fața sa împiedică persoanele care nu au o „legătură suficientă” cu comunele țintă în sensul articolului 5.2.1 alineatul 2 din decretul menționat să achiziționeze, să închirieze pentru o perioadă mai lungă de nouă ani sau chiar să constituie un drept de emfiteoză sau de superficie asupra unor bunuri imobile situate în aceste comune. Pe de altă parte, aceste dispoziții ar fi de natură să descurajeze cetățenii Uniunii Europene care dețin sau închiriază un bun în aceste comune să le

părăsească și să locuiască într-un alt stat membru sau să exercite pe teritoriul statului respectiv o activitate profesională în măsura în care, după o anumită perioadă de ședere în afara comunelor menționate, ei nu ar mai avea o „legătură suficientă” cu aceste comune.

24 În această privință, Cour constitutionnelle consideră că, potrivit lucrărilor pregătitoare referitoare la decretul flamand, obiectivul acestuia este de a satisface nevoile imobiliare ale populației autohtone în anumite comune flamande în care prețul ridicat al terenurilor determină o „gentrificare”, și anume excluderea de pe piața imobiliară a populației mai puțin înstărite ca urmare a sosirii unor persoane „mai puternice financiar”, provenite din alte comune. Prin urmare, instanța de trimitere solicită să se stabilească, în primul rând, dacă un astfel de obiectiv ar putea fi considerat ca fiind de „interes general” în sensul jurisprudenței Curții și ar putea să justifice astfel măsurile restrictive adoptate de guvernul flamand, precum și, în al doilea rând, dacă aceste măsuri sunt necesare și proporționale pentru a atinge un astfel de obiectiv.

25 În aceste condiții, Cour constitutionnelle a hotărât să suspende judecarea cauzei și să adreseze Curții următoarea întrebare preliminară:

„Articolele 21 [TFUE], 45 [TFUE], 49 [TFUE], 56 [TFUE] și 63 [TFUE], precum și articolele 22 și 24 din [Directiva 2004/38] trebuie interpretate în sensul că se opun regimului instituit prin cartea 5 din [decretul flamand], care condiționează, în anumite comune denumite «comune țintă», cesionarea terenurilor și a construcțiilor ridicate pe aceste terenuri de demonstrarea de către cumpărător sau de către chiriaș a unei legături suficiente cu aceste comune în sensul articolului 5.2.1 [alineatul] 2 din decret?”

Cauza C-203/11

26 Litigiul principal privește o acțiune în anularea mai multor dispoziții ale decretului flamand, formulată în fața Cour constitutionnelle de All Projects & Developments NV și de alte 35 de societăți de drept belgian care exercită o activitate profesională în sectorul imobiliar din Regiunea Flamandă.

27 Societățile menționate susțin, pe de o parte, că obligația socială căreia îi sunt supuse în conformitate cu cartea 4 din decretul flamand este contrară dreptul Uniunii și în special libertății de stabilire, liberei prestări a serviciilor, liberei circulații a capitalurilor, precum și Directivelor 2006/123 și 2004/18 și că stimulentele fiscale și mecanismele de subvenționare prevăzute în aceeași carte 4, de care societățile beneficiază în schimbul obligației sociale care le este impusă, ar putea să constituie ajutoare de stat nelegale care, dat fiind faptul că nu au fost notificate Comisiei Europene, ar putea să facă obiectul unei decizii de recuperare.

28 Pe de altă parte, aceleași societăți susțin că respectiva „condiție particulară” privind cesiunea unor bunuri, prevăzută de cartea 5 din decretul flamand, constituie un obstacol în calea exercitării drepturilor recunoscute de dreptul Uniunii și a libertăților fundamentale garantate de Tratatul FUE, ținând seama de faptul că, prin aplicarea acestei condiții, numărul cumpărătorilor potențiali pentru loturile și locuințele pe care aceste societăți le realizează în comunele țintă înregistrează o scădere.

29 În acest context, întrucât are îndoieli cu privire la interpretarea dispozițiilor relevante ale dreptului Uniunii, Cour constitutionnelle a hotărât să suspende judecarea cauzei și să adreseze Curții următoarele întrebări preliminare:

„1) Articolele 107 [TFUE] și 108 [TFUE], în mod individual sau coroborate cu [Decizia SIEG], trebuie interpretate în sensul că impun ca măsurile prevăzute la articolele 3.1.3 și 3.1.10, la articolul 4.1.20 [alineatul] 3 [al doilea] paragraf și la articolele 4.1.21 și 4.1.23 din [decretul flamand] să fie notificate Comisiei Europene înainte de adoptarea sau de intrarea în vigoare a acestor dispoziții?

- 2) O reglementare care impune de drept operatorilor privați al căror proiect de parcelare sau de construcție prezintă o anumită dimensiune minimă o «obligație socială» de cel puțin 10 % și de cel mult 20 % din acel proiect de parcelare sau de construcție, care poate fi executată în natură sau prin plata unei sume de 50 000 de euro pentru fiecare parcelă socială sau pentru fiecare locuință socială neconstruită, trebuie examinată din perspectiva libertății de stabilire, a liberei prestări a serviciilor sau a liberei circulații a capitalurilor sau trebuie calificată drept o reglementare complexă care trebuie examinată din perspectiva fiecăreia dintre aceste libertăți?
- 3) Articolul 2 alineatul (2) literele (a) și (j) din [Directiva 2006/123] se aplică unei contribuții obligatorii a unor operatori privați pentru construirea de locuințe sociale și de apartamente, care este aplicată de drept ca «obligație socială» în legătură cu orice autorizație de construcție sau de parcelare pentru un proiect care prezintă o dimensiune minimă stabilită prin lege, în cadrul căruia locuințele sociale construite sunt achiziționate, la prețuri maxime stabilite în prealabil, de societăți de gestionare a locuințelor sociale pentru a fi închiriate unei categorii largi de persoane private sau pentru a fi vândute, prin subrogarea societăților de gestionare a locuințelor sociale, către persoane private care fac parte din aceeași categorie?
- 4) În cazul unui răspuns afirmativ la a treia întrebare preliminară, noțiunea «cerință care trebuie evaluată» cuprinsă la articolul 15 din [Directiva 2006/123] trebuie interpretată în sensul că include o obligație a operatorilor privați de a contribui suplimentar sau ca parte a activității lor uzuale la construcția de locuințe sociale și de a transmite locuințele construite, la prețuri maxime stabilite, autorităților publice sau prin subrogarea acestora, deși operatorii privați respectivi nu dispun de alt drept de inițiativă pe piața locuințelor sociale?
- 5) În cazul unui răspuns afirmativ la a treia întrebare preliminară, atunci când instanța națională
 - a) constată că, potrivit articolului 15 din [Directiva 2006/123], o nouă cerință care trebuie evaluată nu a fost evaluată într-un mod specific, în conformitate cu articolul 15 alineatul (6) din această directivă, și
 - b) constată că această nouă cerință nu a fost notificată potrivit articolului 15 alineatul (7) din directiva menționată,aceasta trebuie să stabilească o sancțiune și, în caz afirmativ, care este această sancțiune?
- 6) În cazul unui răspuns afirmativ la a treia întrebare preliminară, noțiunea «cerință interzisă», cuprinsă la articolul 14 din [Directiva 2006/123], trebuie interpretată în sensul că se opune, în ipotezele menționate la acest articol, unei reglementări naționale nu doar în cazul în care aceasta condiționează accesul la o activitate de servicii sau exercitarea acesteia de o cerință, ci și atunci când reglementarea în cauză prevede doar că neîndeplinirea acestei cerințe are ca efect neacordarea compensației financiare pentru prestarea unui serviciu prevăzut de lege și nerambursarea garanției financiare plătite pentru prestarea acestui serviciu?
- 7) În cazul unui răspuns afirmativ la a treia întrebare preliminară, noțiunea «operator concurent» cuprinsă la articolul 14 punctul 6 din [Directiva 2006/123] trebuie interpretată în sensul că se aplică și în cazul unui organism public ale cărui sarcini se pot suprapune parțial cu cele ale prestatorilor de servicii, dacă acesta ia deciziile menționate la articolul 14 punctul 6 din directiva menționată și totodată are obligația, în ultima etapă a unui sistem în mai multe trepte, de a cumpăra locuințele sociale care au fost construite de un prestator de servicii în vederea îndeplinirii «obligației sociale» care îi revine?
- 8) a) În cazul unui răspuns afirmativ la a treia întrebare preliminară, noțiunea «regim de autorizare» cuprinsă la articolul 4 punctul 6 din [Directiva 2006/123] trebuie interpretată în sensul că se aplică certificatelor acordate de un organism public după ce autorizația inițială de construcție sau de

parcelare a fost deja acordată, care sunt necesare pentru a avea dreptul la o serie de compensații pentru îndeplinirea unei «obligații sociale», aflată de drept în legătură cu autorizația inițială, și care totodată sunt necesare pentru a avea dreptul la rambursarea garanțiilor financiare plătite în mod obligatoriu de prestatorul de servicii în favoarea acestui organism public?

b) În cazul unui răspuns afirmativ la a treia întrebare preliminară, noțiunea «regim de autorizare» cuprinsă la articolul 4 punctul 6 din [Directiva 2006/123] trebuie interpretată în sensul că se aplică unei convenții încheiate de un operator privat cu un organism public, în temeiul unei norme legale, în cadrul cesiunii în favoarea organismului public a dreptului de vânzare a unei locuințe sociale construite de acest operator privat în vederea îndeplinirii unei «obligații sociale» în natură, aflată de drept în legătură cu o autorizație de construcție sau de parcelare, ținând seama de faptul că încheierea convenției reprezintă o condiție pentru acordarea acestei autorizații?

9) Articolele 49 [TFUE] și 56 TFUE trebuie interpretate în sensul că interzic o reglementare care prevede că acordarea unei autorizații de construcție sau de parcelare pentru un proiect cu o anumită dimensiune minimă se află de drept în legătură cu o «obligație socială» care constă în construcția de locuințe sociale reprezentând un anumit procent din proiect, care ulterior trebuie să fie vândute la prețuri plafonate unui organism public sau prin subrogarea acestuia?

10) Articolul 63 TFUE trebuie interpretat în sensul că interzice o reglementare care prevede că acordarea unei autorizații de construcție sau de parcelare pentru un proiect cu o anumită dimensiune minimă se află de drept în legătură cu o «obligație socială» care constă în construcția de locuințe sociale reprezentând un anumit procent din proiect, care ulterior trebuie să fie vândute la prețuri plafonate unui organism public sau prin subrogarea acestuia?

11) Noțiunea «contract de achiziții publice de lucrări» cuprinsă la articolul 1 alineatul (2) litera (b) din [Directiva 2004/18] trebuie interpretată în sensul că se aplică unei reglementări care prevede că acordarea unei autorizații de construcție sau de parcelare pentru un proiect cu o anumită dimensiune minimă se află de drept în legătură cu o «obligație socială» care constă în construcția de locuințe sociale reprezentând un anumit procent din proiect, care ulterior trebuie să fie vândute la prețuri plafonate unui organism public sau prin subrogarea acestuia?

12) Articolele 21 [TFUE], 45 [TFUE], 49 [TFUE], 56 [TFUE] și 63 TFUE și articolele 22 și 24 din [Directiva 2004/38] trebuie interpretate în sensul că se opun regimului instituit prin cartea 5 din [decretul flamand], care condiționează, în anumite comune denumite «comune țintă», cesionarea terenurilor și a construcțiilor ridicate pe aceste terenuri de demonstrarea de către cumpărător sau de către chiriaș a unei legături suficiente cu aceste comune, în sensul articolului 5.2.1 [paragraful] 2 din decret?”

30 Prin Ordonanța președintelui Curții din 7 iunie 2011, cauzele C-197/11 și C-203/11 au fost conexate pentru buna desfășurare a procedurii scrise și orale, precum și în vederea pronunțării hotărârii.

Cu privire la întrebările preliminare

Cu privire la întrebarea adresată în cauza C-197/11 și la a douăsprezecea întrebare adresată în cauza C-203/11

31 Prin intermediul acestor întrebări, care trebuie analizate împreună, instanța de trimitere solicită, în esență, să se stabilească dacă articolele 21 TFUE, 45 TFUE, 49 TFUE, 56 TFUE și 63 TFUE, precum și articolele 22 și 24 din Directiva 2004/38 se opun unei reglementări precum cea prevăzută de cartea 5

din decretul flamand, care condiționează cesionarea unor bunuri imobile situate în comunele țintă de verificarea de către o comisie provincială de evaluare a existenței unei „legături suficiente” între potențialul cumpărător sau chiriaș și aceste comune.

Observații introductive

- 32 Trebuie arătat de la bun început că guvernul flamand susține că nu este necesar să se răspundă la aceste întrebări întrucât privesc, în opinia sa, doar o situație pur internă care nu prezintă nicio legătură cu dreptul Uniunii. Astfel, litigiile principale, care privesc fie resortisanți belgieni domiciliați în Belgia, fie întreprinderi stabilite pe teritoriul belgian, s-ar limita la interiorul unuia și aceluiași stat membru, astfel încât dispozițiile de drept al Uniunii invocate nu sunt aplicabile.
- 33 În această privință, trebuie amintit că, potrivit unei jurisprudențe constante a Curții, normele tratatului care reglementează libera circulație a persoanelor și actele adoptate în executarea acestora nu pot fi aplicate unor activități care nu prezintă niciun element de legătură cu vreuna dintre situațiile prevăzute de dreptul Uniunii și în care totalitatea elementelor relevante se limitează la interiorul unui singur stat membru (a se vedea Hotărârea din 1 aprilie 2008, Gouvernement de la Communauté française și gouvernement wallon, C-212/06, Rep., p. I-1683, punctul 33, precum și Hotărârea din 5 mai 2011, McCarthy, C-434/09, Rep., p. I-3375, punctul 45).
- 34 Este, desigur, cert că reclamantii din litigiul principal sunt de naționalitate belgiană și că toate elementele din litigiile principale se limitează la interiorul unui singur stat membru. Cu toate acestea, nu poate fi nicidecum exclus ca particulari sau întreprinderi stabilite în alte state membre decât Regatul Belgiei să intenționeze să achiziționeze sau să închirieze bunuri imobile situate în comunele țintă și să fie astfel afectați de dispozițiile decretului flamand în discuție în litigiul principal (a se vedea în acest sens Hotărârea din 19 iulie 2012, Garkalns, C-470/11, punctul 21 și jurisprudența citată).
- 35 În plus, astfel cum a arătat avocatul general la punctul 23 din concluzii, instanța de trimitere a sesizat în mod precis Curtea în cadrul unei proceduri având ca obiect anularea dispozițiilor menționate care se aplică nu numai resortisanților belgieni, ci și resortisanților celorlalte state membre. În consecință, decizia pe care instanța de trimitere o va adopta ca urmare a prezentei hotărâri va produce efecte și în privința acestor resortisanți.
- 36 În aceste condiții, Curtea trebuie să răspundă la cele două întrebări sus-menționate.

Cu privire la existența unei restricții privind libertățile fundamentale garantate de Tratatul FUE

- 37 În această privință, este necesar să se stabilească dacă și în ce măsură articolele 21 TFUE, 45 TFUE, 49 TFUE, 56 TFUE și 63 TFUE, precum și articolele 22 și 24 din Directiva 2004/38 se opun unei legislații precum cea în discuție în litigiul principal.
- 38 Trebuie amintit mai întâi că articolul 21 TFUE și, în domeniul lor specific, articolele 45 TFUE și 49 TFUE, precum și articolele 22 și 24 din Directiva 2004/38 interzic măsurile naționale care împiedică sau descurajează resortisanții unui stat membru să părăsească acest stat în vederea exercitării dreptului lor de liberă circulație în interiorul Uniunii. Astfel de măsuri, chiar dacă se aplică indiferent de cetățenia resortisanților în cauză, constituie restricții privind libertățile fundamentale garantate de aceste articole (a se vedea în acest sens Hotărârea din 17 ianuarie 2008, Comisia/Germania, C-152/05, Rep., p. I-39, punctele 21 și 22, Hotărârea din 1 decembrie 2011, Comisia/Ungaria, C-253/09, Rep., p. I-12391, punctele 46, 47 și 86, precum și Hotărârea din 21 februarie 2013, N., C-46/12, punctul 28).

- 39 În speță, astfel cum a subliniat Cour constitutionnelle în deciziile sale de trimitere, dispozițiile cărții 5 din decretul flamand împiedică persoanele care nu au o „legătură suficientă” cu o comună țintă, în sensul articolului 5.2.1 alineatul 2 din decret, să achiziționeze terenuri sau construcții ridicate pe aceste terenuri, să le închirieze pentru o durată mai lungă de nouă ani sau chiar să dobândească asupra acestora un drept de emfiteoză sau de suprafață.
- 40 În plus, dispozițiile menționate descurajează resortisanții Uniunii care dețin sau închiriază un bun în comunele țintă să le părăsească pentru a locui pe teritoriul unui alt stat membru sau pentru a exercita pe teritoriul acestuia o activitate profesională. Astfel, după o anumită perioadă de ședere în afara acestor comune, resortisanții respectivi nu ar mai avea în mod obligatoriu o „legătură suficientă” cu comuna în cauză, impusă la articolul 5.2.1 alineatul 2 menționat, care este necesară pentru exercitarea drepturilor indicate la punctul precedent.
- 41 În consecință, dispozițiile cărții 5 din decretul flamand constituie, cu siguranță, restricții privind libertățile fundamentale consacrate la articolele 21 TFUE, 45 TFUE și 49 TFUE, precum și la articolele 22 și 24 din Directiva 2004/38.
- 42 În continuare, în ceea ce privește libera prestare a serviciilor consacrată la articolul 56 TFUE, dispozițiile în cauză ale decretului flamand ar putea constitui de asemenea un obstacol în calea exercitării activităților întreprinderilor din sectorul imobiliar, în ceea ce privește atât întreprinderile care sunt stabilite pe teritoriul belgian și care își oferă serviciile, printre altele, nerezidenților, cât și întreprinderile care sunt stabilite în alte state membre.
- 43 Astfel, în temeiul acestor dispoziții, bunurile imobile situate într-o comună țintă nu pot fi vândute sau închiriate oricărui resortisant al Uniunii, ci numai celor care pot demonstra că au o „legătură suficientă” cu comuna în cauză, ceea ce restrânge în mod vădit libertatea de a presta servicii a întreprinderilor imobiliare în discuție.
- 44 În sfârșit, în ceea ce privește libera circulație a capitalurilor, trebuie amintit că măsurile interzise prin articolul 63 alineatul (1) TFUE, fiind restricții privind libera circulație a capitalurilor, le includ pe cele de natură să descurajeze rezidenții statului membru respectiv să facă investiții imobiliare în alte state membre (a se vedea Hotărârea din 1 octombrie 2009, *Woningstichting Sint Servatius*, C-567/07, Rep., p. I-9021, punctul 21).
- 45 Aceasta este situația, printre altele, a măsurilor naționale care condiționează investițiile imobiliare de o procedură de autorizare prealabilă, care afectează astfel, prin chiar obiectul lor, libera circulație a capitalurilor (a se vedea Hotărârea *Woningstichting Sint Servatius*, citată anterior, punctul 22 și jurisprudența citată).
- 46 Or, în cauzele principale nu se contestă că respectiva carte 5 din decretul flamand prevede o astfel de procedură de autorizare prealabilă care are drept scop verificarea existenței unei „legături suficiente” între potențialul cumpărător sau chiriaș al unui bun imobil și comuna țintă în cauză.
- 47 Așadar, trebuie să se concluzioneze că obligația de a se supune unei astfel de proceduri poate să îi descurajeze pe nerezidenți să facă investiții imobiliare în una dintre comunele țintă din Regiunea Flamandă și că, în consecință, o astfel de obligație constituie o restricție privind libera circulație a capitalurilor prevăzută la articolul 63 TFUE.
- 48 În aceste condiții, este necesar să se constate că dispozițiile cărții 5 din decretul flamand constituie în mod vădit restricții privind libertățile fundamentale garantate de articolele 21 TFUE, 45 TFUE, 49 TFUE, 56 TFUE și 63 TFUE, precum și de articolele 22 și 24 din Directiva 2004/38.

Cu privire la justificarea măsurilor instituite prin decretul flamand

- 49 Trebuie amintit că, potrivit unei jurisprudențe consacrate a Curții, măsurile naționale susceptibile să îngreuneze sau să facă mai puțin atractivă exercitarea libertăților fundamentale garantate de Tratatul FUE pot fi totuși admise, cu condiția ca ele să urmărească un obiectiv de interes general, să fie în măsură să asigure realizarea acestuia și să nu depășească ceea ce este necesar pentru atingerea obiectivului urmărit (a se vedea în special Hotărârile citate anterior *Woningstichting Sint Servatius*, punctul 25, și *Comisia/Ungaria*, punctul 69).
- 50 În această privință, Vlaamse Regering susține că acea condiție a existenței unei „legături suficiente” a potențialului cumpărător sau chiriaș cu comuna în cauză este justificată în special de obiectivul de a satisface nevoile imobiliare ale populației autohtone mai puțin înstărite, mai ales ale persoanelor cu o situație socială precară și ale familiilor tinere, precum și ale persoanelor singure care nu sunt în măsură să își constituie un capital suficient pentru a achiziționa sau a închiria un bun imobil în comunele țintă. Această parte a populației ar fi astfel exclusă de pe piața imobiliară ca urmare a sosirii unor grupe de populație care dispun de resurse financiare mai însemnate, provenite din alte comune, care pot face față prețului ridicat al terenurilor și al construcțiilor din comunele țintă.
- 51 Regimul instituit prin cartea 5 din decretul flamand ar urmări astfel, în scopul amenajării teritoriului, garantarea unei oferte suficiente de locuințe persoanelor care dispun de un venit redus sau altor categorii defavorizate din cadrul populației locale.
- 52 În această privință, trebuie amintit că astfel de cerințe privind politica în materia locuințelor sociale a unui stat membru pot constitui motive imperative de interes general și, prin urmare, pot justifica restricții precum cele stabilite de decretul flamand (a se vedea Hotărârea *Woningstichting Sint Servatius*, citată anterior, punctele 29 și 30, precum și Hotărârea din 24 martie 2011, *Comisia/Spania*, C-400/08, Rep., p. I-1915, punctul 74).
- 53 Cu toate acestea, trebuie să se verifice în plus dacă condiția existenței unei „legături suficiente” cu comuna țintă în cauză constituie o măsură necesară și adecvată pentru realizarea obiectivului invocat de Vlaamse Regering, astfel cum s-a amintit la punctele 50 și 51 din prezenta hotărâre.
- 54 În această privință, este necesar să se arate că articolul 5.2.1 alineatul 2 din decretul flamand prevede trei criterii alternative pentru îndeplinirea condiției privind existența unei „legături suficiente” între potențialul cumpărător sau chiriaș și comuna țintă, criteriile a căror respectare trebuie să fie verificată în mod sistematic de către comisia provincială de evaluare. Primul criteriu constă în cerința domicilierei persoanei căreia ar urma să îi fie cesionat bunul imobil în comuna țintă sau într-o comună învecinată în mod neîntrerupt timp de cel puțin șase ani anteriori cesiunii preconizate. Potrivit celui de al doilea criteriu, potențialul cumpărător sau chiriaș trebuie, la data cesiunii, să desfășoare activități în comuna în cauză, acestea trebuind să acopere în medie cel puțin jumătate din durata unei săptămâni de lucru. Al treilea criteriu prevede o legătură profesională, familială, socială sau economică a potențialului cumpărător sau chiriaș cu comuna în cauză datorită unei împrejurări importante și de lungă durată.
- 55 Or, astfel cum a arătat avocatul general la punctul 37 din concluzii, niciunul dintre aceste criterii nu reflectă în mod direct aspectele socioeconomice corespunzătoare obiectivului de protecție exclusivă a populației autohtone mai puțin înstărite pe piața imobiliară, invocat de Vlaamse Regering. Astfel, asemenea criterii pot fi îndeplinite nu numai de această populație mai puțin înstărită, ci și de alte persoane care dispun de mijloace suficiente și care, în consecință, nu au nicio nevoie specifică de protecție socială pe piața menționată. Așadar, aceste măsuri depășesc ceea ce este necesar pentru atingerea obiectivului urmărit.

- 56 În plus, este necesar să se arate că măsuri mai puțin restrictive decât cele prevăzute de decretul flamand ar fi de natură să îndeplinească obiectivul urmărit de acest decret fără a conduce în mod necesar, *de facto*, la o interdicere a achiziționării sau a închirierii de către orice potențial cumpărător sau chiriaș care nu respectă criteriile menționate. S-ar putea avea în vedere, de exemplu, prevederea de prime la cumpărare sau de alte tipuri de subvenții concepute în mod specific în favoarea persoanelor mai puțin înstărite pentru a le permite, în special celor care pot să demonstreze că dispun de venituri reduse, să cumpere sau să închirieze bunuri imobile în comunele țintă.
- 57 În sfârșit, trebuie amintit, în ceea ce privește în mod precis cel de al treilea criteriu menționat la punctul 54 din prezenta hotărâre, care impune stabilirea unei legături profesionale, familiale, sociale sau economice între potențialul cumpărător sau chiriaș și comuna în cauză datorită unei împrejurări importante și de lungă durată, că un regim de autorizare administrativă prealabilă nu poate legitima un comportament discreționar din partea autorităților naționale, de natură să priveze de efectul lor util dispozițiile dreptului Uniunii, în special pe cele referitoare la o libertate fundamentală. Așadar, pentru ca regimul autorizației administrative prealabile să se justifice chiar și atunci când derogă de la o astfel de libertate fundamentală, acesta trebuie să fie întemeiat pe criterii obiective, nediscriminatorii și cunoscute în mod anticipat, care să asigure că regimul respectiv poate să circumscrie suficient exercitarea puterii de apreciere a autorităților naționale (a se vedea în special Hotărârea Woningstichting Sint Servatius, citată anterior, punctul 35 și jurisprudența citată).
- 58 Or, ținând seama de caracterul vag al criteriului respectiv și de faptul că nu au fost menționate situații în care ar trebui să se considere că acest criteriu este îndeplinit în cazuri concrete, dispozițiile articolului 5.2.1 din decretul flamand nu respectă astfel de cerințe.
- 59 În consecință, un regim de autorizare administrativă prealabilă precum cel în cauză în litigiile principale nu poate fi considerat ca fiind întemeiat pe criterii susceptibile să circumscrie suficient exercitarea puterii de apreciere a comisiei provinciale de evaluare și, prin urmare, un astfel de regim nu poate justifica o derogare de la o libertate fundamentală garantată de dreptul Uniunii.
- 60 Având în vedere ansamblul considerațiilor care precedă, trebuie să se răspundă la întrebarea adresată în cauza C-197/11 și la a douăsprezecea întrebare adresată în cauza C-203/11 că articolele 21 TFUE, 45 TFUE, 49 TFUE, 56 TFUE și 63 TFUE, precum și articolele 22 și 24 din Directiva 2004/38 se opun unei reglementări precum cea prevăzută de cartea 5 din decretul flamand, care condiționează cesionarea unor bunuri imobile situate în comunele țintă de verificarea de către o comisie provincială de evaluare a existenței unei „legături suficiente” între potențialul cumpărător sau chiriaș și aceste comune.

Cu privire la a doua, la a noua și la a zecea întrebare adresate în cauza C-203/11

- 61 Prin intermediul acestor întrebări, instanța de trimitere solicită, în esență, să se stabilească dacă articolele 49 TFUE, 56 TFUE și 63 TFUE se opun unei reglementări precum cea prevăzută de cartea 4 din decretul flamand, conform căreia este impusă o „obligație socială” anumitor operatori economici cu ocazia acordării unei autorizații de construcție sau de parcelare acestora din urmă.
- 62 Pentru a răspunde la aceste întrebări, trebuie să se constate cu titlu introductiv că, deși reglementarea respectivă poate intra sub incidența celor trei libertăți fundamentale menționate de instanța de trimitere, totuși, astfel cum a subliniat avocatul general la punctul 68 din concluzii, restricțiile privind libertatea de stabilire și libera circulație a serviciilor constituie, în cauza principală, o consecință inevitabilă a restricției privind libera circulație a capitalurilor și nu justifică, prin urmare, o analiză autonomă a reglementării menționate în raport cu articolele 49 TFUE și 56 TFUE (a se vedea în acest sens Hotărârea din 17 septembrie 2009, Glaxo Wellcome, C-182/08, Rep., p. I-8591, punctul 51 și jurisprudența citată).

- 63 În consecință, regimul prevăzut de cartea 4 din decretul flamand trebuie examinat exclusiv în raport cu libera circulație a capitalurilor.
- 64 Conform unei jurisprudențe constante a Curții, măsurile interzise prin articolul 63 alineatul (1) TFUE le includ pe cele de natură să descurajeze rezidenții unui stat membru să facă investiții imobiliare în alte state membre. Aceasta este situația, printre altele, a măsurilor naționale care condiționează investițiile imobiliare de o procedură de autorizare prealabilă, afectând astfel, prin chiar obiectul lor, libera circulație a capitalurilor (a se vedea Hotărârea Woningstichting Sint Servatius, citată anterior, punctele 21 și 22).
- 65 În cauza principală nu se contestă că, potrivit dispozițiilor cărții 4 din decretul flamand, în scopul obținerii unei autorizații de construcție sau de parcelare, anumiți beneficiari ai construcțiilor sau anumite persoane care efectuează parcelări sunt obligate să se supună unei proceduri în cadrul căreia le revine sarcina executării unei obligații sociale care constă în alocarea unei părți a proiectului lor construcției de locuințe sociale sau în plata unei contribuții financiare în beneficiul comunei în care se realizează proiectul respectiv.
- 66 În aceste condiții, trebuie să se concluzioneze că, dat fiind faptul că investitorii în discuție nu sunt în măsură, astfel cum arată Cour constitutionnelle în decizia sa de trimitere, să utilizeze liber terenurile în scopurile pentru care își propun să le achiziționeze, regimul instituit prin cartea 4 din decretul flamand constituie o restricție privind libera circulație a capitalurilor.
- 67 Cu toate acestea, trebuie amintit că, potrivit jurisprudenței citate la punctul 52 din prezenta hotărâre, sarcina impusă operatorilor economici menționați de a-și îndeplini obligația socială prevăzută de decretul menționat, în măsura în care scopul acesteia este garantarea unei oferte suficiente de locuințe persoanelor care dispun de un venit redus sau altor categorii defavorizate din cadrul populației locale, poate fi justificată prin cerințe legate de politica în materia locuințelor sociale a unui stat membru, ca motiv imperativ de interes general.
- 68 Este totuși de competența instanței de trimitere să aprecieze, în lumina împrejurărilor din cauza principală, dacă o astfel de obligație îndeplinește criteriul proporționalității, și anume dacă este necesară și adecvată pentru realizarea obiectivului urmărit.
- 69 Având în vedere ansamblul considerațiilor care precedă, se impune să se răspundă la a doua, la a noua și la a zecea întrebare adresate în cauza C-203/11 că articolul 63 TFUE trebuie interpretat în sensul că nu se opune unei reglementări precum cea prevăzută de cartea 4 din decretul flamand, conform căreia este impusă o „obligație socială” anumitor operatori economici cu ocazia acordării unei autorizații de construcție sau de parcelare acestora din urmă, în măsura în care instanța de trimitere constată că reglementarea în cauză este necesară și adecvată pentru realizarea obiectivului care urmărește garantarea unei oferte suficiente de locuințe persoanelor care dispun de un venit redus sau altor categorii defavorizate din cadrul populației locale.

Cu privire la prima întrebare adresată în cauza C-203/11

- 70 Prin intermediul acestei întrebări, instanța de trimitere solicită în esență să se stabilească dacă, având în vedere articolele 107 TFUE și 108 TFUE coroborate cu Decizia SIEG, stimulentele fiscale și mecanismele de subvenționare prevăzute de decretul flamand trebuie să fie calificate drept ajutoare de stat supuse obligației de notificare a Comisiei.
- 71 Unele dintre măsurile în discuție au drept obiectiv tocmai compensarea obligației sociale căreia îi sunt supuși beneficiarii construcțiilor și persoanele care realizează parcelarea și constau, în primul rând, în aplicarea unei cote reduse a taxei pe valoarea adăugată aferente vânzării de locuințe și a unei cote reduse a taxei de înscriere pentru achiziția unui teren construibil (articolul 4.1.20 alineatul 3 al doilea

paragraf din decretul flamand), în al doilea rând, într-o garanție de preluare pentru locuințele construite (articolul 4.1.21 din acest decret) și, în al treilea rând, în subvenții de infrastructură (articolul 4.1.23 din același decret).

- 72 Alte măsuri au drept obiectiv „reactivarea” unor terenuri și imobile și constau într-o reducere a impozitului aplicabil persoanelor fizice, obținută cu ocazia încheierii de contracte de renovare (articolul 3.1.3 și următoarele din decretul menționat), și într-o reducere forfetară a bazei impozabile a taxelor de înscriere (articolul 3.1.10 din decretul sus-menționat). Astfel cum a precizat Cour constitutionnelle în decizia sa de trimitere, deși este adevărat că beneficiarul unor astfel de măsuri este o persoană fizică, totuși acestea oferă în mod indirect un avantaj întreprinderilor care își desfășoară activitatea în sectorul renovării imobiliare.
- 73 Pentru a răspunde la prima întrebare adresată în cauza C-203/11, trebuie să se furnizeze instanței de trimitere elementele de interpretare care să îi permită să stabilească dacă măsurile descrise la cele două puncte precedente pot fi calificate drept ajutoare de stat în sensul articolului 107 alineatul (1) TFUE (Hotărârea din 10 iunie 2010, Fallimento Traghetti del Mediterraneo, C-140/09, Rep., p. I-5243, punctele 23 și 24).
- 74 Potrivit unei jurisprudențe constante a Curții, calificarea ca ajutor de stat impune îndeplinirea în mod cumulativ a condițiilor menționate la această dispoziție. Astfel, în primul rând, trebuie să fie vorba despre o intervenție a statului sau prin intermediul resurselor de stat. În al doilea rând, această intervenție trebuie să fie susceptibilă să afecteze schimburile comerciale dintre statele membre. În al treilea rând, ea trebuie să acorde un avantaj beneficiarului. În al patrulea rând, ea trebuie să denatureze sau să amenințe să denatureze concurența (Hotărârea Fallimento Traghetti del Mediterraneo, citată anterior, punctul 31 și jurisprudența citată, precum și Hotărârea din 29 martie 2012, 3M Italia, C-417/10, punctul 37).
- 75 În cauza principală, deși instanța de trimitere consideră că măsurile prevăzute de decretul flamand îndeplinesc prima și cea de a patra condiție amintită la punctul anterior, are îndoieli cu privire la cea de a doua condiție, referitoare la efectul unor astfel de măsuri asupra schimburilor dintre statele membre, precum și cu privire la cea de a treia condiție, referitoare la natura selectivă a acestora.
- 76 În ceea ce privește a doua condiție, trebuie amintit că, în vederea calificării unei măsuri naționale ca ajutor de stat, nu este necesar să se stabilească un efect real al ajutorului în cauză asupra schimburilor comerciale dintre statele membre și o denaturare efectivă a concurenței, ci doar să se examineze dacă acest ajutor este susceptibil să afecteze aceste schimburi și să denatureze concurența (Hotărârea din 15 decembrie 2005, Unicredito Italiano, C-148/04, Rec., p. I-11137, punctul 54, precum și Hotărârea din 10 ianuarie 2006, Cassa di Risparmio di Firenze și alții, C-222/04, Rec., p. I-289, punctul 140).
- 77 În special, atunci când un ajutor acordat de un stat membru consolidează poziția unei întreprinderi în raport cu aceea a altor întreprinderi concurente în cadrul schimburilor comerciale intracomunitare, acestea din urmă trebuie considerate ca fiind influențate de ajutor (a se vedea în special Hotărârile citate anterior Unicredito Italiano, punctul 56 și jurisprudența citată, precum și Cassa di Risparmio di Firenze și alții, punctul 141).
- 78 În această privință, nu este necesar ca întreprinderea beneficiară să participe ea însăși la schimburile comerciale intracomunitare. Astfel, atunci când un stat membru acordă un ajutor unei întreprinderi, activitatea internă poate fi menținută sau intensificată, cu consecința că șansele întreprinderilor stabilite în alte state membre de a intra pe piața acestui stat membru sunt în acest fel diminuate. În plus, o consolidare a unei întreprinderi care până în acel moment nu participa la schimburi comerciale intracomunitare o poate plasa într-o situație care să îi permită intrarea pe piața unui alt stat membru (Hotărârile citate anterior Unicredito Italiano, punctul 58, precum și Cassa di Risparmio di Firenze și alții, punctul 143).

- 79 În cauza C-203/11, nu poate fi exclus ca măsurile prevăzute de decretul flamand să consolideze poziția întreprinderilor beneficiare în raport cu cea a altor întreprinderi concurente în cadrul schimburilor intracomunitare. În plus, avantajul, în termeni de competitivitate, conferit prin subvențiile acordate operatorilor în cauză ar putea fi de natură să îngreuneze intrarea pe piața belgiană a operatorilor stabiliți în alte state membre decât Regatul Belgiei sau chiar să faciliteze intrarea pe alte piețe a operatorilor belgieni în discuție.
- 80 Trebuie amintit, pe de altă parte, că Curtea a statuat deja că o măsură națională prin care autoritățile publice acordă anumitor întreprinderi o scutire fiscală care, deși nu presupune un transfer de resurse de stat, îi pune pe beneficiari într-o situație financiară mai favorabilă decât a celorlalți contribuabili constituie un ajutor de stat în sensul articolului 107 alineatul (1) TFUE (a se vedea Hotărârea din 15 iunie 2006, *Air Liquide Industries Belgium*, C-393/04 și C-41/05, Rec., p. I-5293, punctul 30 și jurisprudența citată).
- 81 Totuși, trebuie subliniat că, potrivit considerentului (8) al Regulamentului (CE) nr. 1998/2006 al Comisiei din 15 decembrie 2006 privind aplicarea articolelor [87 CE] și [88 CE] din tratat ajutoarelor *de minimis* (JO L 379, p. 5, Ediție specială, 08/vol. 5, p. 96) și articolului 2 din acest regulament, se consideră că ajutoarele care nu depășesc un plafon de 200 000 EUR pe durata unei perioade de trei ani nu afectează comerțul dintre statele membre și nu denaturează sau amenință să denatureze concurența. Astfel de măsuri sunt excluse din noțiunea de ajutoare de stat și nu sunt, așadar, supuse obligației de notificare prevăzute la articolul 108 alineatul (3) TFUE.
- 82 În litigiul principal, instanța de trimitere va trebui să aprecieze în fapt, în lumina elementelor de interpretare care precedă și pe baza tuturor împrejurărilor relevante din speță, dacă schimburile dintre statele membre pot fi afectate prin măsurile prevăzute de decretul flamand și dacă Regulamentul nr. 1998/2006 este aplicabil în prezenta cauză.
- 83 În ceea ce privește cea de a treia condiție amintită la punctul 74 din prezenta hotărâre, referitoare la caracterul avantajos al măsurilor menționate, trebuie amintit că sunt considerate ajutoare intervențiile care, sub orice formă, pot favoriza direct sau indirect întreprinderi sau care trebuie să fie considerate un avantaj economic pe care întreprinderea beneficiară nu l-ar fi obținut în condiții de piață normale (a se vedea în special Hotărârea din 30 martie 2006, *Servizi Ausiliari Dottori Commercialisti*, C-451/03, Rec., p. I-2941, punctul 59).
- 84 În schimb, în măsura în care o intervenție a statului trebuie considerată a fi o compensație care reprezintă contraprestația serviciilor prestate de întreprinderile beneficiare în executarea obligațiilor de serviciu public, astfel încât aceste întreprinderi nu profită, în realitate, de un avantaj financiar, iar intervenția respectivă nu are ca efect plasarea acestora într-o poziție concurențială mai favorabilă în raport cu întreprinderile concurente, o astfel de intervenție nu intră sub incidența articolului 107 alineatul (1) TFUE (Hotărârea din 24 iulie 2003, *Altmark Trans* și *Regierungspräsidium Magdeburg*, C-280/00, Rec., p. I-7747, punctul 87).
- 85 Cu toate acestea, pentru ca o astfel de compensație, într-un caz concret, să nu fie calificată drept ajutor de stat, trebuie să fie îndeplinite un anumit număr de condiții (Hotărârea *Altmark Trans* și *Regierungspräsidium Magdeburg*, citată anterior, punctul 88).
- 86 Astfel cum a arătat avocatul general la punctul 50 din concluzii, înainte de examinarea condițiilor respective, trebuie precizat că jurisprudența menționată la punctul anterior nu poate fi aplicată decât în privința măsurilor care sunt prevăzute de cartea 4 din decretul flamand, menționate la punctul 71 din prezenta hotărâre, care urmăresc doar compensarea obligației sociale impuse persoanelor care realizează parcelări și beneficiarilor construcțiilor.

- 87 În ceea ce privește condițiile care trebuie îndeplinite pentru ca măsurile menționate să nu fie calificate drept ajutoare de stat, trebuie amintit că, în primul rând, întreprinderea beneficiară a unei astfel de compensații trebuie să fie însărcinată efectiv cu executarea unor obligații de serviciu public, iar aceste obligații trebuie să fie definite în mod clar (Hotărârea Altmark Trans și Regierungspräsidium Magdeburg, citată anterior, punctul 89).
- 88 În această privință, ținând seama în special de larga putere de apreciere de care dispun statele membre, nu se poate exclude posibilitatea ca servicii din sectorul locuințelor sociale să fie calificate ca fiind serviciu public. În această privință, împrejurarea menționată de instanța de trimitere conform căreia de obligația socială nu beneficiază în mod direct particularii, solicitanți de locuințe sociale, ci societățile de gestionare a locuințelor sociale, nu are nicio relevanță asupra calificării serviciului în discuție.
- 89 În al doilea rând, parametrii pe baza cărora este calculată compensația trebuie stabiliți în prealabil în mod obiectiv și transparent, în scopul de a evita ca aceasta să confere un avantaj economic care ar putea favoriza întreprinderea beneficiară în raport cu întreprinderi concurente (Hotărârea Altmark Trans și Regierungspräsidium Magdeburg, citată anterior, punctul 90).
- 90 În această privință, astfel cum a arătat avocatul general la punctul 53 din concluzii, rezultă că, deși dispozițiile decretului flamand permit identificarea beneficiarilor măsurilor prevăzute de acesta, ele nu permit, în schimb, stabilirea în mod obiectiv și transparent a parametrilor pe baza cărora este calculată compensația.
- 91 În al treilea rând, compensația acordată nu poate depăși ceea ce este necesar pentru a acoperi în întregime sau în parte costurile ocazionate de executarea obligațiilor de serviciu public, ținând cont de veniturile aferente, precum și de un beneficiu rezonabil pentru executarea acestor obligații (Hotărârea Altmark Trans și Regierungspräsidium Magdeburg, citată anterior, punctul 92).
- 92 În al patrulea rând, compensația menționată trebuie stabilită pe baza unei analize a costurilor pe care o întreprindere medie, bine administrată și dotată în mod adecvat cu mijloacele necesare în scopul de a putea îndeplini cerințele de serviciu public impuse, le-ar fi suportat pentru executarea acestor obligații, ținând cont de veniturile aferente, precum și de un beneficiu rezonabil pentru executarea acestor obligații (Hotărârea Altmark Trans și Regierungspräsidium Magdeburg, citată anterior, punctul 93).
- 93 Examinarea acestor ultime două condiții necesită o apreciere a situației de fapt din litigiul principal.
- 94 Or, chiar presupunând că Curtea poate să dispună de elementele necesare pentru a face această apreciere, situație care nu se regăsește în prezenta cauză, trebuie amintit că Curtea nu are competența de a se pronunța asupra situației de fapt din acțiunea principală sau de a aplica normele de drept al Uniunii pe care le-a interpretat unor măsuri sau situații naționale, aceste aspecte fiind de competența exclusivă a instanței naționale (a se vedea Hotărârea Servizi Ausiliari Dottori Commercialisti, citată anterior, punctul 69 și jurisprudența citată).
- 95 Este, așadar, de competența Cour constitutionnelle să aprecieze, în lumina elementelor de interpretare care precedă, dacă măsurile în discuție în cauza principală trebuie să fie calificate drept ajutoare de stat în sensul articolului 107 alineatul (1) TFUE.
- 96 În cazul în care ar ajunge la o astfel de concluzie în ceea ce privește măsurile care compensează obligația socială pe care trebuie să o îndeplinească beneficiarii construcțiilor și persoanele care efectuează parcelări, instanța de trimitere solicită în continuare Curții să stabilească dacă aceste măsuri ar putea fi scutite, în temeiul Deciziei SIEG, de obligația de notificare prevăzută la articolul 108 alineatul (3) TFUE.

- 97 În această privință, trebuie amintit că, în conformitate cu articolul 2 alineatul (1) litera (b) din Decizia SIEG, aceasta se aplică, printre altele, ajutorului de stat sub forma compensației pentru serviciu public acordat întreprinderilor din domeniul locuințelor sociale care desfășoară activități considerate servicii de interes economic general de către statul membru în cauză.
- 98 Astfel cum se menționează în considerentul (7) al deciziei menționate, statele membre se bucură de o largă putere de apreciere în ceea ce privește stabilirea serviciilor care pot fi considerate servicii de interes economic general.
- 99 Articolul 3 din Decizia SIEG prevede că ajutorul de stat sub forma compensației pentru serviciu public acordat unor întreprinderi cărora le-a fost încredințată prestarea unor asemenea servicii de interes economic general este compatibil cu piața comună și este exceptat de la obligația notificării prealabile dacă acest ajutor îndeplinește condițiile prevăzute la articolele 4-6 din această decizie.
- 100 Astfel cum a arătat avocatul general la punctul 61 din concluzii, aceste condiții se inspiră din cele stabilite în Hotărârea Altmark și Regierungspräsidium Magdeburg, citată anterior, în special primele trei dintre ele, Curtea nefiind competentă să se pronunțe în prezenta hotărâre cu privire la respectarea acestora, astfel cum s-a precizat deja la punctul 94 de mai sus.
- 101 În consecință, pentru a stabili dacă scutirea de obligația de notificare a Comisiei în sensul Deciziei SIEG se aplică în împrejurările din cauza principală, este de competența instanței de trimitere să verifice dacă respectivele condiții sunt îndeplinite în ceea ce privește măsurile prevăzute de cartea 4 din decretul flamand, menționate la punctul 71 din prezenta hotărâre.
- 102 Prin urmare, trebuie să se răspundă la prima întrebare adresată în cauza C-203/11 că stimulentele fiscale și mecanismele de subvenționare prevăzute de decretul flamand pot fi calificate drept ajutoare de stat în sensul articolului 107 alineatul (1) TFUE. Este de competența instanței de trimitere să aprecieze dacă sunt îndeplinite condițiile privind existența unui ajutor de stat și, în cazul unui răspuns afirmativ, în ceea ce privește măsurile prevăzute de cartea 4 din decretul flamand care urmăresc compensarea obligației sociale căreia îi sunt supuși beneficiarii construcțiilor și persoanele care efectuează parcelări, să verifice dacă Decizia SIEG se aplică totuși în privința unor astfel de măsuri.

Cu privire la întrebările a treia-a opta adresate în cauza C-203/11

- 103 Prin intermediul acestor întrebări, instanța de trimitere solicită, în esență, să se stabilească dacă Directiva 2006/123 se aplică în împrejurări precum cele din cauza principală și, în cazul unui răspuns afirmativ, solicită Curții să interpreteze o serie de dispoziții ale acestei directive.
- 104 Pentru a răspunde la aceste întrebări, trebuie amintit că, astfel cum se menționează în considerentul (9) al directivei respective, aceasta nu se aplică, printre altele, „unor cerințe precum normele [...] privind amenajarea sau dezvoltarea teritoriului, amenajarea urbană și rurală, standarde privind construcțiile”.
- 105 În plus, conform articolului 2 alineatul (2) litera (j) din directiva menționată, aceasta nu se aplică serviciilor privind locuințele sociale și nici ajutorului acordat persoanelor aflate în nevoie în mod permanent sau temporar, care sunt prestate de către stat sau de către prestatori mandatați de acesta.
- 106 Or, astfel cum reiese din cuprinsul punctelor 50 și 51 din prezenta hotărâre, decretul flamand are drept obiective amenajarea teritoriului și locuințele sociale.
- 107 În aceste condiții, trebuie să se constate că Directiva 2006/123 nu se aplică în privința unei reglementări precum decretul flamand și că, în consecință, nu este necesar să se răspundă la întrebările a treia-a opta adresate în cauza C-203/11.

Cu privire la a unsprezecea întrebare adresată în cauza C-203/11

- 108 Prin intermediul acestei întrebări, instanța de trimitere solicită, în esență, să se stabilească dacă realizarea de locuințe sociale care ulterior trebuie să fie vândute la prețuri plafonate unui organism public de gestionare a locuințelor sociale sau, prin subrogarea acestuia, prestatorului de servicii care a realizat aceste locuințe intră sub incidența noțiunii „contract de achiziții publice de lucrări” definite la articolul 1 alineatul (2) litera (b) din Directiva 2004/18.
- 109 Pentru a răspunde la această întrebare, trebuie amintit că, potrivit articolului 1 alineatul (2) litera (b) din Directiva 2004/18 coroborat cu același alineat litera (a), un contract de achiziții publice de lucrări rezultă din îndeplinirea a patru criterii, și anume un contract încheiat în scris, cu titlu oneros, între un operator economic și o autoritate contractantă și care trebuie să aibă ca obiect fie execuția, fie atât proiectarea, cât și execuția unor lucrări referitoare la una dintre activitățile menționate în anexa I la această directivă sau a unei lucrări, fie realizarea, prin orice mijloace, a unei lucrări care să răspundă unor necesități precizate de autoritatea contractantă.
- 110 Întrucât Curtea nu dispune de toate informațiile necesare care să îi permită să verifice dacă criteriile menționate sunt îndeplinite în cauza principală, se va limita, așadar, în prezenta hotărâre, să furnizeze instanței de trimitere elemente care pot să îi fie utile la realizarea acestei aprecieri.
- 111 În ceea ce privește în special existența unui contract încheiat în scris, din decizia de trimitere reiese că Cour constitutionnelle pare să aibă îndoieli cu privire la aspectul dacă acest criteriu este întrunit în speță, în măsura în care obligația socială impusă, care constă în realizarea de locuințe sociale, nu face în mod real obiectul unui acord încheiat între administrație și operatorul economic în cauză. Astfel, obligația socială ar fi impusă în mod direct beneficiarilor construcțiilor și persoanelor care efectuează parcelări prin decretul flamand și s-ar aplica acestora pentru unicul motiv că ei sunt proprietarii terenurilor pentru care solicită o autorizație de construcție sau de parcelare.
- 112 În această privință, trebuie amintit că, pentru a stabili existența unei anumite relații contractuale între un subiect care ar putea fi calificat drept autoritate contractantă și un beneficiar al construcțiilor sau o persoană care realizează parcelări, jurisprudența Curții impune, astfel cum a arătat avocatul general la punctul 86 din concluzii, încheierea unui contract de parcelare între administrație și operatorul economic în cauză, care urmărește stabilirea lucrărilor pe care acesta din urmă trebuie să le realizeze, precum și condițiile aferente.
- 113 În cazul în care s-a semnat un astfel de contract, împrejurarea că realizarea de locuințe sociale este impusă direct de reglementarea națională și că partea care a încheiat contractul cu administrația este în mod obligatoriu persoana care deține proprietatea asupra terenurilor construibile nu este suficientă pentru a exclude caracterul contractual al raportului stabilit între administrație și persoana care efectuează parcelările (a se vedea în acest sens Hotărârea din 12 iulie 2001, Ordine degli Architetti și alții, C-399/98, Rec., p. I-5409, punctele 69 și 71).
- 114 Or, deși este adevărat că decretul flamand impune în mod expres la articolul 4.1.22 primul paragraf încheierea unei convenții de administrare între beneficiarul construcției sau persoana care efectuează parcelarea și societatea de gestionare a locuințelor sociale, totuși, astfel cum reiese de decizia de trimitere, această convenție nu reglementează, în principiu, relațiile dintre autoritatea contractantă și operatorul economic în cauză. În plus, o astfel de convenție nu pare să privească realizarea de locuințe sociale, ci doar etapa următoare, și anume introducerea lor pe piață.
- 115 Este totuși de competența instanței de trimitere să aprecieze, ținând seama de ansamblul legislației aplicabile, precum și de toate împrejurările relevante din cauza principală, dacă realizarea de locuințe sociale în discuție în litigiul principal se înscrie în cadrul unei relații contractuale între o autoritate contractantă și un operator economic și dacă sunt îndeplinite celelalte criterii menționate la punctul 109 din prezenta hotărâre.

- 116 În acest context, trebuie amintit de asemenea că, pe de o parte, aplicarea Directivei 2004/18 în privința unui contract de achiziții publice de lucrări este supusă totuși condiției ca valoarea estimată a acestuia să atingă pragul prevăzut la articolul 7 litera (c) din această directivă și că, pe de altă parte, astfel cum rezultă din jurisprudența constantă a Curții, două tipuri de contracte încheiate de entități publice nu intră în domeniul de aplicare al dreptului Uniunii în materia achizițiilor publice.
- 117 În primul rând, este vorba de contracte încheiate de o entitate publică cu o persoană distinctă din punct de vedere juridic de aceasta în situația în care, în același timp, entitatea respectivă exercită asupra persoanei un control analog celui pe care îl exercită asupra propriilor servicii, iar persoana menționată realizează cea mai mare parte a activităților proprii cu entitatea sau cu entitățile care o dețin (a se vedea Hotărârea din 19 decembrie 2012, *Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce* și alții, C-159/11, punctul 32 și jurisprudența citată).
- 118 În al doilea rând, este vorba de contracte care instituie o cooperare între entități publice având ca obiect asigurarea punerii în aplicare a unei misiuni de serviciu public care este comună acestora. În această ipoteză, normele de drept al Uniunii în materia achizițiilor publice nu sunt aplicabile, cu condiția ca, în plus, asemenea contracte să fie încheiate exclusiv de entități publice, fără participarea unei părți private, ca niciun prestator privat să nu fie plasat într-o situație privilegiată față de concurenții săi și ca respectiva cooperare pe care o instituie să fie guvernată numai de considerații și de cerințe proprii urmăririi obiectivelor de interes public (a se vedea Hotărârea *Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce* și alții, citată anterior, punctele 34 și 35).
- 119 Având în vedere observațiile care precedă, trebuie să se răspundă la a unsprezecea întrebare adresată în cauza C-203/11 că realizarea de locuințe sociale care ulterior trebuie să fie vândute la prețuri plafonate unui organism public de gestionare a locuințelor sociale sau, prin subrogarea acestuia, prestatorului de servicii care a realizat aceste locuințe intră sub incidența noțiunii „contract de achiziții publice de lucrări” definite la articolul 1 alineatul (2) litera (b) din Directiva 2004/18 în cazul în care sunt îndeplinite criteriile prevăzute de această dispoziție, aspect care trebuie să fie verificat de instanța de trimitere.

Cu privire la cheltuielile de judecată

- 120 Întrucât, în privința părților din litigiul principal, procedura are caracterul unui incident survenit la instanța de trimitere, este de competența acesteia să se pronunțe cu privire la cheltuielile de judecată. Cheltuielile efectuate pentru a prezenta observații Curții, altele decât cele ale părților menționate, nu pot face obiectul unei rambursări.

Pentru aceste motive, Curtea (Camera întâi) declară:

- 1) **Articolele 21 TFUE, 45 TFUE, 49 TFUE, 56 TFUE și 63 TFUE, precum și articolele 22 și 24 din Directiva 2004/38/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 29 aprilie 2004 privind dreptul la liberă circulație și ședere pe teritoriul statelor membre pentru cetățenii Uniunii și membrii familiilor acestora, de modificare a Regulamentului (CEE) nr. 1612/68 și de abrogare a Directivelor 64/221/CEE, 68/360/CEE, 72/194/CEE, 73/148/CEE, 75/34/CEE, 75/35/CEE, 90/364/CEE, 90/365/CEE și 93/96/CEE se opun unei reglementări precum cea prevăzută de cartea 5 din Decretul Regiunii Flamande din 27 martie 2009 privind politica în domeniul funciar și imobiliar, care condiționează cesionarea unor bunuri imobile situate în comunele țintă desemnate de Vlaamse Regering de verificarea de către o comisie provincială de evaluare a existenței unei „legături suficiente” între potențialul cumpărător sau chiriaș și aceste comune.**

- 2) **Articolul 63 TFUE trebuie interpretat în sensul că nu se opune unei reglementări precum cea prevăzută de cartea 4 din decretul menționat al Regiunii Flamande, conform căreia este impusă o „obligație socială” anumitor operatori economici cu ocazia acordării unei autorizații de construcție sau de parcelare acestora din urmă, în măsura în care instanța de trimitere constată că reglementarea în cauză este necesară și adecvată pentru realizarea obiectivului care urmărește garantarea unei oferte suficiente de locuințe persoanelor care dispun de un venit redus sau altor categorii defavorizate din cadrul populației locale.**
- 3) **Stimulentele fiscale și mecanismele de subvenționare prevăzute de același decret al Regiunii Flamande pot fi calificate drept ajutoare de stat în sensul articolului 107 alineatul (1) TFUE. Este de competența instanței de trimitere să aprecieze dacă sunt îndeplinite condițiile privind existența unui ajutor de stat și, în cazul unui răspuns afirmativ, în ceea ce privește măsurile prevăzute de cartea 4 din acest decret care urmăresc compensarea obligației sociale căreia îi sunt supuși beneficiarii construcțiilor și persoanele care efectuează parcelări, să verifice dacă Decizia 2005/842/CE a Comisiei din 28 noiembrie 2005 privind aplicarea articolului 86 alineatul (2) [CE] la ajutorul de stat, sub forma compensației pentru obligația de serviciu public, acordat anumitor întreprinderi cărora le-a fost încredințată prestarea unui serviciu de interes economic general se aplică totuși în privința unor astfel de măsuri.**
- 4) **Realizarea de locuințe sociale care ulterior trebuie să fie vândute la prețuri plafonate unui organism public de gestionare a locuințelor sociale sau, prin subrogarea acestuia, prestatorului de servicii care a realizat aceste locuințe intră sub incidența noțiunii „contract de achiziții publice de lucrări” definite la articolul 1 alineatul (2) litera (b) din Directiva 2004/18/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 31 martie 2004 privind coordonarea procedurilor de atribuire a contractelor de achiziții publice de lucrări, de bunuri și de servicii, în versiunea care rezultă din Regulamentul (CE) nr. 596/2009 al Parlamentului European și al Consiliului din 18 iunie 2009, în cazul în care sunt îndeplinite criteriile prevăzute de această dispoziție, aspect care trebuie să fie verificat de instanța de trimitere.**

Semnături