AD.

18 DEC 1978
Transmis
Coordination

L. 13.237/2.
L. 13.238/2.
L. 13.239/2.

ROYAUME DE BELGIQUE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Secrétaire d'Etat à l'Economie régionale, le 31 octobre 1978, d'une demande d'avis sur des projets d'arrêtés royaux "d'application de la loi du 27 juin 1978 relative à la rénovation des sites wallons d'activités économiques désaffectés", a donné le 8 novembre 1978 l'avis suivant :

KONINKRIJK BELGIE.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, de 31e oktober 1978 door de Staatssecretaris voor Streekeconomie verzocht hem van advies te dienen over ontwerpen van koninklijke besluiten "tot uitvoering van de wet van 27 juni 1978 betreffende de vernieuwing van afgedankte bedrijfsruimte in Wallonië", heeft de 8e november 1978 het volgend advies gegeven :

OBSERVATIONS GENERALES.

Selon les indications fournies au Conseil d'Etat, le Comité ministériel des Affaires régionales wallonnes devait délibérer sur les projets le 6 novembre 1978. Sans nouvelle de cette délibération, le Conseil d'Etat a supposé qu'elle n'a pas entraîné de modifications aux textes des projets tels qu'ils lui ont été soumis par le Secrétaire d'Etat à l'Economie régionale wallonne.

+

Les trois projets ont pour objet commun l'exécution de diverses dispositions de la loi du 27 juin 1978 relative à la rénovation des sites wallons d'activité économique désaffectés.

Le Conseil d'Etat les a examinés simultanément et a cru opportun de n'exprimer qu'un seul avis à leur propos; de même, et de l'accord du délégué du Secrétaire d'Etat à l'Economie régionale wallonne, il proposera ci-après un texte unique rassemblant les éléments des trois projets.

+

Pour l'examen des projets et pour les propositions de texte, le Conseil d'Etat a suivi l'ordre des dispositions de la loi du 27 juin 1978 qu'il s'agissait d'exécuter. Cet ordre n'est pas nécessairement le plus

logique. Il appartiendra éventuellement au Gouvernement de le revoir (1).

PREAMBULE.

Suivant l'article 2 de l'arrêté royal du 24 mars 1972 relatif aux Secrétaires d'Etat :

"Outre le contreseing du Secrétaire d'Etat, celui du Ministre auquel il est adjoint est requis pour :

1° ...;

2° ...;

3° les arrêtés royaux réglementaires;

4° ...".

Le projet devrait donc être proposé et contresigné non seulement par le Secrétaire d'Etat à l'Economie régionale wallonne mais aussi par le Ministre des Affaires wallonnes.

Le texte suivant est proposé pour l'intitulé et le préambule :

"Projet d'arrêté royal portant exécution de la loi du 27 juin 1978 relative à la rénovation des sites wallons d'activité économique désaffectés.

.../...

---

(1) Dans le présent avis, les trois projets ont été désignés, pour des raisons de commodité, par leurs numéros au rôle de la section. Le n° 13.237 désigne le projet qui exécute l'article 9 de la loi du 27 juin 1978, le n°

Vu la loi du 27 juin 1978 relative à la rénovation des sites wallons d'activité économique désaffectés,

Vu l'avis du Conseil d'Etat,

Sur la proposition de Notre Ministre des Affaires wallonnes et de Notre Secrétaire d'Etat à l'Economie régionale wallonne et de l'avis de Nos Ministres qui en ont délibéré en Comité ministériel des Affaires wallonnes,".

DISPOSITIF.

A. Exécution de l'article 9 de la loi.

L'article 1er du projet L. 13.237/2 est inutile dans la mesure où il reproduit l'article 6, § 1er, de la loi du 27 juin 1978.

Il est illégal dans la mesure où il détermine la compétence territoriale du président du tribunal de première instance statuant en référé.

Cette question est réglée par les articles 622 et suivants du Code judiciaire.

L'article 624 du Code judiciaire, dispose que : "Hormis les cas où la loi détermine expressément le juge compétent pour connaître de la demande, celle-ci peut, au choix du demandeur, être portée ...".

L'article 9 de la loi du 27 juin 1978 n'a ni dérogé à cette disposition ni permis au Roi de le faire.

Les dispositions qui suivent devraient être rangées sous un chapitre Ier intitulé "Organisation des mesures d'investigation et de contrôle".

Le texte suivant est proposé :

"Article ler (projet 13.237, articles 2 et 3).

Les agents du service d'assainissement et de rénovation de l'Administration de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme sont compétents pour procéder aux investigations prévues à l'article 12 de la loi du 27 juin 1978.

Ils peuvent se faire assister de toutes personnes qu'ils jugent nécessaires au bon accomplissement de leur mission.

Article 2 (projet 13.237, articles 4 et 5).

Lorsque le site est constitué de charbonnages ou de carrières, les agents visés à l'article 1er ne peuvent constater que les travaux ne sont pas conformes ou ne sont pas exécutés dans les délais prescrits, que sur avis de l'Administration des mines.

Cet avis doit être donné dans un délai d'un mois qui prend cours à la date de la demande qui en est faite et qui peut être prorogé d'un deuxième mois à la

demande de l'Administration des mines et moyennant l'accord du Ministre qui a l'aménagement du territoire dans ses attributions.

A défaut d'avis dans le délai, l'Administration des mines est censée considérer que les travaux sont conformes et que les délais sont respectés.

Article 3 (projet 13.237, article 6).

L'achèvement des travaux de rénovation prévu à l'article 8 de la loi du 27 juin 1978 est constaté par un procès-verbal de réception établi par les agents visés à l'article 1er et approuvé par le ministre qui a l'aménagement du territoire dans ses attributions".

B. Exécution de l'article 11 de la loi.

Aux termes de cette disposition, lorsque le site rénové est propriété de l'Etat ou de toute autre personne de droit public, ceux-ci ne peuvent céder sur le fond que des droits de superficie ou d'emphytéose dans les conditions fixées par le Roi. La vente est nulle de plein droit.

Cet article énonce deux règles.

D'une part, les cessions relatives aux sites rénovés, lorsque ceux-ci sont la propriété de l'Etat ou de toute autre personne de droit public, ne peuvent

.../...

être faites que sous la forme de constitution de droits de superficie ou d'emphytéose.

D'autre part, la superficie ou l'emphytéose sont constitués aux conditions fixées par le Roi.

Celui-ci a le pouvoir d'arrêter ce que les travaux préparatoires de la loi du 27 juin 1978 ont qualifié de "cahier général des charges tendant à réglementer l'emphytéose et la superficie pratiqués par les pouvoirs publics" (Rapport fait au nom de la Commission des travaux publics, de l'aménagement du territoire et du logement - Sénat 1975-1976, Doc. 761, n° 2, p. 13), c'est-à-dire de fixer une série de conditions auxquelles sera nécessairement subordonné le consentement de l'Etat ou des autres personnes de droit public à la constitution des droits de superficie ou d'emphytéose.

Il n'a, en revanche, pas le pouvoir d'imposer lui-même au superficiaire ou à l'emphytéote des conditions qui ne résulteraient pas des clauses contractuelles de la constitution du droit de superficie ou du droit d'emphytéose.

Il s'indiquerait de grouper ces conditions à l'article 5, sous un liminaire commun afin de prévenir toute équivoque quant à leur nature et à leur portée.

Le texte suivant est proposé :

.../...

"CHAPITRE II. Des conditions de la constitution des droits de superficie ou d'emphytéose.

Article 4 (projet L. 13.239, article 6).

L'Etat ou toute autre personne morale de droit public, propriétaire d'un site rénové, ne peut consentir à la constitution d'un droit de superficie ou d'emphytéose sur le fonds, que moyennant l'accord du Ministre qui a l'aménagement du territoire dans ses attributions.

Article 5 (projet L. 13.239, articles 1er à 5).

L'acte constitutif du droit de superficie ou d'emphytéose doit contenir les engagements suivants du superficiaire ou de l'emphytéote :

1. Le droit d'utiliser le tréfonds aux fins d'aménagement complémentaire du site est reconnu au propriétaire.

2. Le superficiaire ou l'emphytéote prend à sa charge les dommages causés par la nature ou la configuration du terrain ou du sous-sol.

3. Le superficiaire ou l'emphytéote ne peut céder son droit qu'à la condition d'avoir fait connaître l'identité du cessionnaire au propriétaire par lettre recommandée à la poste, déposée au moins

.../...

vingt jours avant la date de l'acte de cession.

4. L'acte de cession contient l'engagement du cessionnaire de reprendre inconditionnellement toutes les obligations qui sont à charge du cédant.

5. Le superficiaire ou l'emphytéote s'interdit de modifier la destination du site rénové sans l'autorisation écrite du propriétaire.

6. A l'expiration du contrat de superficie ou d'emphytéose, pour quelque cause que ce soit, le propriétaire du fonds acquiert gratuitement les immeubles, constructions et aménagements établis par le superficiaire ou l'emphytéote et qui se trouvent encore sur le site".

OBSERVATIONS FINALES RELATIVES A CE CHAPITRE.

1. Les dispositions proposées ci-dessus n'établissent pas un régime cohérent des sanctions de leur non-respect.

La résiliation de plein droit, en cas de modification de la destination du site rénové sans autorisation écrite du propriétaire, n'est pas jugée conforme à la loi du 10 janvier 1824 par certains auteurs (Cons. Donnay, L'emphytéose, Recueil général de l'enregistrement et du notariat 1974, pp. 209 et suivantes et spécialement p. 233).

.../...

Aucune sanction n'est par contre prévue en cas de non-respect des conditions auxquelles est subordonnée la cession des droits du superficiaire ou de l'emphytéote. Afin d'assurer une protection minimum des intérêts du propriétaire - Etat ou personne morale de droit public - il s'indiquerait à l'article 5, n° 3, de subordonner la cession au consentement du propriétaire et, à l'article ler, de subordonner à l'accord du Ministre qui a l'aménagement du territoire dans ses attributions, le consentement du propriétaire non seulement à la constitution, mais aussi à la cession du droit de superficie ou d'emphytéose.

2. Suivant l'article 5, n° 6, ci-dessus, qui reprend en substance l'article 3 du projet L. 13.239, à l'expiration du contrat de superficie ou d'emphytéose pour quelle que cause que ce soit, le propriétaire accède gratuitement aux immeubles, contructions et aménagements établis par l'emphytéote ou le superficiaire et se trouvant encore sur le site.

Ce dernier membre de phrase paraît permettre au superficiaire ou à l'emphytéote d'enlever ou de démolir les immeubles, constructions et aménagements qu'il a établis sur le fonds, pour autant qu'il le fasse avant l'expiration du contrat, même si c'est dans un délai très rapproché de cette expiration.

Cette faculté ne semble pas correspondre à l'économie de la loi du 27 juin 1978, telle qu'elle ressort de ses travaux préparatoires qui insistent, au contraire, sur le caractère d'intérêt général de la rénovation des sites.

C. Quant à l'exécution des articles 13 et 14 de la loi.

1. L'objet du projet L. 13.238 est plus étroit que celui des articles à exécuter puisque ceux-ci permettent d'octroyer une aide financière non seulement aux personnes morales de droit public, mais aussi aux personnes physiques et aux personnes morales de droit privé.

Le Gouvernement devra, dans un délai raisonnable, prendre les mesures réglementaires nécessaires pour permettre l'octroi d'une aide financière aux personnes physiques et aux personnes morales de droit privé.

2. Suivant la dernière phrase de l'article 1er du projet L. 13.238 :

"Le maître de l'ouvrage devra verser au Fonds de rénovation des sites wallons, l'ensemble des subsides qui lui auraient été éventuellement versés et qui n'émanent pas de ce Fonds".

Pour des raisons déjà exposées plus haut, le Roi n'a pas le pouvoir d'imposer des obligations au maître de l'ouvrage. Il peut seulement imposer au Fonds de rénovation des sites wallons, de subordonner l'octroi d'une aide financière à un engagement du maître de l'ouvrage dans ce sens.

Il est tenu compte de cette observation dans le texte proposé ci-après.

.../...

3. Les intentions du Gouvernement traduites par l'article 3 du projet L. 13.238, n'apparaissent pas clairement.

Il ressort des travaux préparatoires de la loi du 27 juin 1978, que l'intention du législateur en adoptant l'article 14, alinéa 2, de cette loi a bien été de créer une aide financière remboursable et non un subside (rapport précité de la Commission du Sénat, p. 15).

L'alinéa 1er de l'article 3, devrait donc être omis.

4. Suivant l'article 2 du projet L. 13.238, "La valeur du site après les travaux d'assainissement et de rénovation tels que décrits ci-dessus, est fixée par le Ministre ayant l'aménagement du territoire dans ses fonctions sur rapport du Comité d'acquisition des immeubles ...".

Telle qu'elle est rédigée, cette disposition paraît contraire à l'article 8, alinéa 1er, 2, de la loi du 27 juin 1978, qui attribue non pas au Ministre qui a l'aménagement du territoire dans ses attributions, mais bien au comité d'acquisition d'immeubles, le pouvoir de fixer la valeur nouvelle des biens dès l'achèvement des travaux. Cette disposition a donc été omise dans le texte proposé ci-après.

.../...

Le texte suivant est proposé :

"CHAPITRE III. De l'octroi d'aides financières.

Article 6 (projet L. 13.238, article 1er).

Dans les limites des crédits disponibles, les personnes morales de droit public autres que l'Etat peuvent obtenir à charge du Fonds de rénovation des sites wallons créé par l'article 13 de la loi du 27 juin 1978, une aide financière comprenant :

a) une aide à l'acquisition qui consiste

1° en une subvention couvrant, outre les frais d'acquisition, 75 p.c. de la valeur du site, déterminée au moment de la décision d'octroi de l'aide financière, par le Ministre qui a l'aménagement du territoire dans ses attributions, sur rapport du Comité d'acquisition d'immeubles;

2° en la prise en charge, aussi longtemps que le site est reconnu inutilisable et au maximum pendant cinq ans, des intérêts de l'emprunt contracté auprès d'un organisme financier d'intérêt public pour couvrir les 25 p.c. restant de la valeur du site déterminée conformément au 1°;

b) une aide aux travaux d'assainissement et de rénovation consistant dans le paiement de tous les frais des travaux, y compris les honoraires et la taxe sur la valeur ajoutée.

.../...

Les travaux de rénovation comprennent les travaux de réaménagement du site en vue de sa destination future, à l'exclusion des nouvelles constructions.

Article 7.-

L'octroi de l'aide financière est subordonné :

1. au règlement des modalités de remboursement de l'aide financière par une convention entre l'Etat représenté par le Ministre qui a l'aménagement du territoire dans ses attributions et la personne morale de droit public;

2. à l'insertion dans cette convention d'une clause par laquelle le maître de l'ouvrage s'engage à rembourser immédiatement au Fonds de rénovation des sites wallons, l'aide financière, à concurrence des subsides qui lui auraient été éventuellement versés.

Article 8.-

Notre Ministre des Affaires wallonnes et Notre Secrétaire d'Etat à l'Economie régionale wallonne sont chargés de l'exécution du présent arrêté".

ALGEMENE OPMERKINGEN.

Naar aan de Raad van State is verklaard, zou het Ministerieel Comité voor Waalse Aangelegenheden zich over de ontwerpen beraden op 6 november 1978. Bij uitblijven van nader bericht is de Raad ervan uitgegaan dat de tekst van de ontwerpen, zoals die hem door de Staatssecretaris voor Waalse Streekeconomie voorgelegd zijn, ongewijzigd uit dat beraad is gekomen.

+

De drie ontwerpen beogen een zelfde doel, met name de uitvoering van diverse bepalingen van de wet van 27 juni 1978 betreffende de vernieuwing van afgedankte bedrijfsruimte in Wallonië.

De Raad van State heeft de drie ontwerpen tegelijk onderzocht en goed gevonden er slechts één advies aan te wijden; in overleg met de gemachtigde van de Staatssecretaris voor Waalse Streekeconomie, wordt hierna één enkele tekst voorgesteld waarin de gegevens van de drie ontwerpen zijn verwerkt.

+

Voor het onderzoek van de ontwerpen en voor de tekstvoorstellen heeft de Raad van State zich gehouden aan de volgorde van de bepalingen van de wet van 27 juni 1978 om welker uitvoering het gaat.

.../...

Die volgorde is niet de meest logische. Het is zaak van de Regering hierin eventueel verandering te brengen (1).

AANHEF.

Artikel 2 van het koninklijk besluit van 24 maart 1972 betreffende de Staatssecretarissen bepaalt :

"Benevens de medeondertekening van de Staatssecretaris is die van de Minister waaraan hij is toegevoegd vereist voor :

1° ...;
2° ...;
3° reglementaire koninklijke besluiten;
4° ...".

Het ontwerp zou dus niet alleen door de Staatssecretaris voor Waalse Streekeconomie, maar ook door de Minister van Waalse Aangelegenheden voorgedragen en medeondertekend moeten worden.

Voor het opschrift en de aanhef wordt de volgende tekst voorgesteld :

"Ontwerp van koninklijk besluit tot uitvoering van de wet van 27 juni 1978 betreffende de vernieuwing van afgedankte bedrijfsruimte in Wallonië.

.../...

(1) In dit advies zijn de drie ontwerpen gemakshalve aangeduid met het nummer waaronder zij op de rol van de afdeling zijn ingeschreven. Nr. 13.237 is het ontwerp dat uitvoering geeft aan artikel 9, nr. 13.238 aan artikel 11 en nr. 13.239 tenslotte aan de artikelen 13 en 14 van de wet van 27 juni 1978.

Gelet op de wet van 27 juni 1978 betreffende de vernieuwing van afgedankte bedrijfsruimte in Wallonië.

Gelet op het advies van de Raad van State,

Op de voordracht van Onze Minister van Waalse Aangelegenheden en van Onze Staatssecretaris voor Waalse Streekeconomie en op het advies van Onze in Ministerieel Comité voor Waalse Aangelegenheden vergaderde Ministers".

ARTIKELEN.

A. Uitvoering van artikel 9 van de wet.

Artikel 1 van ontwerp L. 13.237/2 is overbodig voor zover het artikel 6, § 1, van de wet van 27 juni 1978 herhaalt.

Het is onwettig voor zover het de territoriale bevoegdheid bepaalt van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg uitspraak doende in kort geding.

Die aangelegenheid is geregeld in de artikelen 622 en verder van het Gerechtelijk Wetboek.

Artikel 624 van het Gerechtelijk Wetboek bepaalt : "Met uitzondering van de gevallen waarin de wet uitdrukkelijk bepaalt welke rechter bevoegd is om kennis te nemen van de vordering, kan deze naar keuze van de eiser worden gebracht ...".

.../...

Artikel 9 van de wet van 27 juni 1978 wijkt van die bepaling niet af en machtigt de Koning evenmin om dat te doen.

De hierna volgende bepalingen zouden moeten komen in een hoofdstuk I. "Organisatie van de opsporings- en controlemaatregelen".

De volgende tekst wordt voorgesteld :

"Artikel 1. (ontwerp L. 13.237, artikelen 2 en 3).

De ambtenaren van de sanerings- en vernieuwingsdienst van het Bestuur van de stedebouw en van de ruimtelijke ordening zijn bevoegd om de in artikel 12 van de wet van 27 juni 1978 bedoelde opsporingen te verrichten.

Zij kunnen zich laten bijstaan door eenieder wiens hulp zij nodig achten om hun taak naar behoren te vervullen.

Artikel 2.- (ontwerp 13.237, artikelen 4 en 5).

Wanneer de bedrijfsruimte bestaat uit steenkolenmijnen of groeven kunnen de in artikel 1 bedoelde ambtenaren alleen op advies van de Administratie van het Mijnwezen vaststellen dat de werken niet conform zijn of niet binnen de voorgeschreven termijnen uitgevoerd zijn.

Dat advies moet worden gegeven binnen de termijn van een maand te rekenen van de dag waarop het is gevraagd; die termijn kan met een tweede maand worden verlengd op verzoek van de Administratie van het Mijnwezen en met het akkoord van de Minister tot wiens bevoegdheid de ruimtelijke ordening behoort.

.../...

Is geen advies gegeven binnen de termijn, dan wordt de Administratie van het Mijnwezen geacht de werken als conform en de termijnen als nageleefd te beschouwen.

Artikel 3.- (ontwerp L. 13.237, artikel 6).

De in artikel 8 van de wet van 27 juni 1978 bedoelde voltooiing van de vernieuwingswerken wordt vastgesteld in een proces-verbaal van keuring dat door de in artikel 1 bedoelde ambtenaren opgemaakt en door de Minister tot wiens bevoegdheid de ruimtelijke ordening behoort, goedgekeurd wordt".

B. Uitvoering van artikel 11 van de wet.

Dat artikel bepaalt : "Wanneer de vernieuwde bedrijfsruimte eigendom is van de Staat of van enige andere publiekrechtelijke rechtspersoon, mogen dezen op dat goed slechts rechten van opstal of erfpacht verlenen volgens bepalingen door de Koning vast te stellen. Verkoop is van rechtswege nietig".

Deze bepaling stelt twee regels.

Enerzijds mogen de overdrachten in verband met vernieuwde bedrijfsruimten, wanneer deze eigendom zijn van de Staat of van enige andere publiekrechtelijke rechtspersoon, slechts plaatshebben in de vorm van vestiging van rechten van opstal of erfpacht.

.../...

Anderzijds wordt het recht van opstal of erfpacht gevestigd "volgens bepalingen door de Koning vast te stellen".

De Koning is bevoegd tot het vaststellen van wat in de parlementaire voorbereiding van de wet van 27 juni 1978 wordt genoemd "algemene aanbestedingsvoorwaarden in verband met de toepassing van erfpacht en opstal door de overheid". (Verslag uitgebracht namens de Commissie voor de openbare werken, de ruimtelijke ordening en de huisvesting - Senaat 1975-1976, Gedr. st. 761, nr. 2, blz. 13), m.a.w. van een aantal voorwaarden waaraan noodzakelijk zal moeten worden voldaan opdat de Staat of andere publiekrechtelijke rechtspersonen kunnen toestemmen in het vestigen van rechten van opstal of erfpacht.

Hij is daarentegen niet bevoegd om zelf aan de opstaller of aan de erfpachter voorwaarden op te leggen die niet zouden volgen uit de contractuele bedingen nopens de vestiging van het recht van opstal of het recht van erfpacht.

Opdat geen misverstand kan ontstaan omtrent de aard en de strekking van die voorwaarden, is het geraden deze in artikel 5 samen te brengen onder een gemeenschappelijke inleidende volzin.

De volgende tekst wordt voorgesteld :

.../...

"HOOFDSTUK II. Voorwaarden voor het vestigen van rechten van opstal of erfpacht.

Artikel 4 (ontwerp L. 13.239, artikel 6).

De Staat of enige andere publiekrechtelijke rechtspersoon, eigenaar van een vernieuwde bedrijfsruimte, mag in het vestigen van een recht van opstal of van erfpacht op het goed slechts toestemmen met het akkoord van de Minister tot wiens bevoegdheid de ruimtelijke ordening behoort.

Artikel 5 (ontwerp L. 13.239, artikelen 1 tot 5).

De akte tot vestiging van het recht van opstal of van erfpacht moet de volgende verbintenissen van de opstaller of erfpachter bevatten :

1. Het recht om de ondergrond te gebruiken voor aanvullende inrichting van de bedrijfsruimte wordt aan de eigenaar toegekend.

2. De opstaller of de erfpachter staat in voor de schade die het gevolg is van de aard of de gedaante van de grond of van de ondergrond.

3. De opstaller of de erfpachter kan zijn recht slechts overdragen op voorwaarde dat hij bij een aangetekende brief, ter post afgegeven ten minste twintig dagen vóór de datum van de akte van overdracht, aan de eigenaar laat weten wie de overnemer is.

4. De akte van overdracht bevat de verbintenis van de overnemer om alle verplichtingen van de overdrager onvoorwaardelijk op zich te nemen.

.../...

5. De opstaller of de erfpachter ontzegt zichzelf het recht om de bestemming van de vernieuwde bedrijfsruimte te veranderen zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar.

6. Wanneer de overeenkomst van opstal of erfpacht om enigerlei reden een einde neemt, verkrijgt de eigenaar van het goed kosteloos de gebouwen, constructies en inrichtingen die door de opstaller of de erfpachter zijn aangebracht en zich nog op het bedrijfsterrein bevinden".

SLOTOPMERKINGEN BETREFFENDE DIT HOOFDSTUK.

1. De hiervoren voorgestelde bepalingen bevatten geen sluitend geheel van sancties voor het geval dat ze niet worden nageleefd.

De ontbinding van rechtswege, ingeval aan de vernieuwde bedrijfsruimte een andere bestemming wordt gegeven zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar, wordt door sommige auteurs geacht niet in overeenstemming te zijn met de wet van 10 januari 1824 (zie bijvoorbeeld Donnay, "L'emphytéose, Recueil général de l'enregistrement et du notariat" 1974, blz. 209 en volgende, inzonderheid blz. 233).

Geen enkele sanctie is daarentegen bepaald voor het geval dat de voorwaarden inzake overdracht van de rechten van de opstaller of van de erfpachter niet mochten worden nagekomen. Opdat de belangen van de eigenaar - Staat of publiekrechtelijke rechtspersoon - toch in enige mate kunnen worden

.../...

gevrijwaard, zou in artikel 5, nr. 3, de overdracht afhankelijk moeten worden gemaakt van de toestemming van de eigenaar en zou in artikel 1 het akkoord van de Minister tot wiens bevoegdheid de ruimtelijke ordening behoort, moeten worden geëist voor de toestemming van de eigenaar, niet alleen voor de vestiging maar ook voor de overdracht van het recht van opstal of van erfpacht.

2. Volgens artikel 5, nr. 6, hiervoren, dat de hoofdzaken van artikel 3 uit ontwerp L. 13.239 overneemt, komt de eigenaar, wanneer de overeenkomst van opstal of erfpacht om enigerlei reden een einde neemt, kosteloos in het bezit van de gebouwen, constructies en inrichtingen die door de opstaller of de erfpachter zijn aangebracht en zich nog op het bedrijfsterrein bevinden.

Krachtens dit laatste zinsdeel zou de opstaller of de erfpachter de door hem op het goed aangebrachte gebouwen, constructies en inrichtingen mogen wegnemen of slopen als hij het maar doet vóór het einde van de overeenkomst, zelfs maar even voordien.

Dat lijkt niet te stroken met de bedoeling van de wet van 27 juni 1978 zoals die blijkt uit de parlementaire voorbereiding die er, integendeel, de nadruk op legt dat de vernieuwing van afgedankte bedrijfsruimte een zaak van algemeen belang is.

.../...

C. Uitvoering van de artikelen 13 en 14 van de wet.

1. Ontwerp L. 13.238 vernauwt de werkingssfeer van de uit te voeren artikelen die immers het verkrijgen van financiële steun openstellen niet alleen voor publiekrechtelijke rechtspersonen maar ook voor natuurlijke personen en voor privaatrechtelijke rechtspersonen.

De Regering zal binnen een redelijke tijd de nodige verordenende maatregelen behoren te nemen opdat aan natuurlijke personen en aan privaatrechtelijke rechtspersonen financiële steun kan worden verleend.

2. De laatste volzin van artikel 1 van ontwerp L. 13.238 bepaalt :

"De opdrachtgever moet aan het Fonds voor de vernieuwing van de bedrijfsruimte in Wallonië al de eventueel aan hem gestorte en niet van voornoemd Fonds afkomstige subsidies storten".

Om de eerdervermelde redenen kan de Koning geen verplichtingen opleggen aan de opdrachtgever. Alleen kan hij het Fonds voor de vernieuwing van de bedrijfsruimte in Wallonië verplichten het toekennen van financiële steun afhankelijk te maken van een door de opdrachtgever in die zin aan te gane verbintenis.

Met deze opmerking is in de hierna voorgestelde tekst rekening gehouden.

.../...

3. In artikel 3 van ontwerp L. 13.238 komt de bedoeling van de Regering niet duidelijk naar voren.

Uit de parlementaire voorbereiding van de wet van 27 juni 1978 blijkt dat de wetgever met artikel 14, tweede lid, van die wet wel degelijk bedoeld heeft een terugbetaalbare financiële steun en niet een toelage te verlenen (eerdervermeld verslag van de Senaatscommissie, blz. 15).

Het eerste lid van artikel 3 zou dus moeten vervallen.

4. Artikel 2 van ontwerp L. 13.238 bepaalt : "De waarde van de bedrijfsruimte na de saneringS- en vernieuwingswerken zoals hierboven omschreven, wordt vastgesteld door de Minister tot wiens bevoegdheid de ruimtelijke ordening behoort, op grond van een verslag van het Aankoopcomité van onroerende goederen ...".

Zoals deze bepaling is geredigeerd, lijkt zij in strijd te zijn met artikel 8, eerste lid, 2, van de wet van 27 juni 1978, die niet de Minister tot wiens bevoegdheid de ruimtelijke ordening behoort, maar het Aankoopcomité van onroerende goederen bevoegdheid geeft om de nieuwe waarde van de goederen vast te stellen zodra de werken voltooid zijn. De bepaling is dan ook in de hierna voorgestelde tekst weggelaten.

.../...

Voorgesteld wordt :

"HOOFDSTUK III. Toekenning van financiële steun.

Artikel 6 (ontwerp L. 13.238, artikel 1).

Binnen de grenzen van de beschikbare kredieten kunnen van de Staat onderscheiden publiekrechtelijke rechtspersonen ten laste van het bij artikel 13 van de wet van 27 juni 1978 ingestelde Fonds voor de vernieuwing van de bedrijfsruimte in Wallonië, financiële steun verkrijgen, met name :

a) steun voor aankoop, bestaande in :

1° een toelage die, benevens de aankoopkosten, 75 t.h. van de waarde van de bedrijfsruimte dekt zoals die, op het tijdstip dat de beslissing tot het verlenen van financiële steun wordt genomen, door de Minister tot wiens bevoegdheid de ruimtelijke ordening behoort, bepaald wordt op verslag van het Aankoopcomité van onroerende goederen;

2° de betaling, zolang de bedrijfsruimte onbruikbaar wordt bevonden en ten hoogste gedurende vijf jaar, van de interesten van de lening die bij een financiële instelling van openbaar nut is aangegaan voor de overblijvende 25 t.h. van de overeenkomstig 1° bepaalde waarde van de bedrijfsruimte;

b) steun voor saneringS- en vernieuwingswerken, bestaande in het betalen van alle kosten der werken, met inbegrip van honoraria en belasting over de toegevoegde waarde.

.../...

De vernieuwingswerken bestaan uit de werken tot herinrichting van de bedrijfsruimte met het oog op de toekomstige bestemming ervan, met uitsluiting van nieuwe constructies.

Artikel 7.-

De financiële steun wordt slechts toegekend :

1. indien de wijze van terugbetaling ervan geregeld is in een overeenkomst tussen de Staat, vertegenwoordigd door de Minister tot wiens bevoegdheid de ruimtelijke ordening behoort, en de publiekrechtelijke rechtspersoon;

2. indien in die overeenkomst een beding is opgenomen waarbij de opdrachtgever zich ertoe verbindt de financiële steun onmiddellijk aan het Fonds voor de vernieuwing van de bedrijfsruimte in Wallonië terug te betalen tot het bedrag van de toelagen die hij eventueel zou hebben ontvangen.

Artikel 8.-

Onze Minister van Waalse Aangelegenheden en Onze Staatssecretaris voor Waalse Streekeconomie zijn belast met de uitvoering van dit besluit".

La chambre était composée de		De kamer was samengesteld uit
Messieurs : P. TAPIE,		président de chambre,
de Heren :		kamervoorzitter,
	C. GREGOIRE,	conseillers d'Etat,
	Ch. HUBERLANT,	staatsraden,
	R. PIRSON,	assesseurs de la section de législation,
	F. RIGAUX,	bijzitters van de afdeling wetgeving,
Madame : J. TRUYENS,		greffier.
Mevrouw :		griffier.

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

Le rapport a été présenté par M. P. CHARLIER, auditeur.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. P. TAPIE.

Het verslag werd uitgebracht door de H. P. CHARLIER, auditeur.

LE GREFFIER - DE GRIFFIER,

J. TRUYENS.

LE PRESIDENT - DE VOORZITTER,

P. TAPIE.