ROYAUME DE BELGIQUE.

KONINKRIJK BELGIE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, neuvième chambre, saisi par le Ministre de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique et des Relations extérieures, le 8 août 1992, d'une demande d'avis sur un avant-projet d'ordonnance "relative à la revalorisation des sites d'activités économiques désaffectés", et en ayant délibéré en ses séances des 19 octobre, 26 octobre, 9 novembre, 16 novembre et 7 décembre 1992, a donné le 7 décembre 1992 l'avis suivant :

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, negende kamer, op 8 augustus 1992, door de Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve belast met Financiën, Begroting, Openbaar Ambt en Externe Betrekkingen, verzocht hem van advies te dienen over een voorontwerp van ordonnantie "betreffende de herwaardering van de afgedankte bedrijfsruimten", heeft zich daarover beraden ter vergadering van 19 oktober, 26 oktober, 9 november, 16 november en 7 december 1992, en op 7 december 1992 het volgend advies gegeven :

Observation préliminaire.

Le Conseil d'Etat a été saisi précédemment d'un projet analogue, dont il a constaté, dans l'avis L. 21.414/8 qu'il a donné le 28 janvier 1992, qu'il n'était pas en état.

Le projet d'ordonnance qui lui est actuellement soumis est, toutefois, quelque peu différent, notamment en son article 21 qui prévoit une nouvelle clause d'exonération de la taxe.

Or, l'accord que le ministre du Budget a donné le 11 décembre 1992 l'a été sur le projet précédent; cet accord ne peut être considéré comme s'étendant aux dispositions nouvelles du projet présentement examiné; celui-ci doit, à nouveau, être soumis à l'accord du ministre du Budget. C'est sous la réserve de l'accomplissement de cette formalité que le présent avis est donné.

Observations générales.

I.

Les dispositions du projet qui entendent assurer "la mise en oeuvre de la revalidation encadrée en collaboration avec le propriétaire du site" (articles 7 et suivants) suscitent des objections importantes.

A. Contrariété des dispositions en projet avec les règles fondamentales du Code civil.

Lorsque "les propriétés comprises dans le site appartiennent à plusieurs personnes" (article 7, § 2, alinéa 2) ou que les biens en cause sont l'objet de droits réels autres que la propriété, les règles organisatrices des opérations de "revalidation", telles que les prévoit le projet, doivent être fondamentalement revues.

L'ordonnance en projet doit, en effet, respecter les principes établis par le Code civil et les lois qui le complètent quant aux droits et aux devoirs des titulaires des divers droits réels en cause, aux recours que la loi leur accorde les uns sur les autres, et au moment auquel ces recours peuvent être exercés.

Ainsi par exemple, si les biens font l'objet d'un usufruit, les frais encourus pour une opération de "revalidation" doivent être considérés comme ce que l'article 609 du Code civil appelle "les charges qui peuvent être imposées sur la propriété". Ces frais doivent donc être payés et finalement supportés par le nu-propriétaire ou l'usufruitier et les recours exercés par l'un sur l'autre comme le prévoit ce texte.

Ainsi encore, pour les cas où le bien en cause fait l'objet d'un droit de superficie ou d'un droit d'emphytéose, l'opération de "revalidation" doit être organisée en considérant distinctement les situations respectives du propriétaire du fonds, du superficiaire ou de l'emphytéote. Il n'est conforme, ni au Code civil, ni aux lois du 10 jan-

vier 1924 concernant le droit de superficie et celui d'emphytéose, de considérer que le superficiaire ou l'emphytéote soit en quelque sorte le représentant légal du propriétaire du sol et qu'il puisse donc prendre des engagements dont ce dernier devrait finalement supporter la charge. Or, tel est bien le résultat auquel aboutissent les dispositions de l'article 7, § 3, et de l'article 14 combinés.

Dans le cas - fréquent - où une même personne est titulaire du droit d'emphytéose et de superficie, les deux droits joints font d'elle le titulaire d'un droit de propriété utile qui est seulement contigu au droit de propriété éminent du "tréfoncier". Le droit de celui-ci ne peut lui permettre d'imposer à l'emphytéote ou au superficiaire, la charge de travaux qu'il aurait commencé par refuser d'entreprendre.

Il est aussi évidemment exclu de faire d'un créancier hypothécaire l'interlocuteur de l'administration, capable de prendre des engagements quant à des travaux à opérer sur des immeubles dont il n'a, ni la jouissance, ni la propriété. Les articles 7 et 14 en projet constituent une violation des règles qui organisent la propriété et les droits réels accessoires.

Quant aux hypothèses où les biens à "revalider" sont l'objet de droit d'usage ou d'habitation, elles sont si rares en pratique que l'ordonnance en projet pourrait se dispenser de les régler à part.

Il suit de ce qui précède que le texte en projet aboutirait à une modification fondamentale des dispositions du droit civil relatives aux droits réels en général.

L'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles n'autorise pas le législateur régional à modifier ces règles de manière aussi radicale, car les droits réels doivent avoir un contenu uniforme et ne se prêtent, dès lors, pas à des législations différenciées sous peine d'en altérer la nature et la portée.

B. Contrariété des dispositions en projet avec l'article 11 de la Constitution et les normes internationales.

Le mécanisme mis en place par les textes en projet confère aux titulaires de droits réels, le droit de proposer eux-mêmes, en lieu et place du propriétaire, un programme de "revalidation". C'est ainsi que les paragraphes 4 et 5 de l'article 7 prévoient expressément que les propositions et programmes de travaux peuvent être adressés à l'Exécutif par "le propriétaire ou les personnes visées au paragraphe 3". C'est ainsi, par ailleurs, que l'article 8 autorise l'Exécutif à décider la mise en oeuvre proprement dite de l'opération de "revalidation" "en cas d'accord avec les personnes disposées à réaliser l'opération". L'exposé des motifs précise que l'arrêté visé à l'article 8 n'intervient "que si le propriétaire ou, à défaut, un titulaire de droit réel démembré fait des propositions de programme et de calen-

drier" et "que ces propositions sont acceptées par l'Exécutif" (1).

S'il ressort de l'article 7, § 6, que le propriétaire peut refuser d'accomplir les travaux ou s'abstenir de donner suite aux propositions de l'Exécutif, il ne ressort point des textes ci-dessus qu'il aurait le droit de s'opposer à la prise en considération et à la réalisation des propositions émanant directement d'un titulaire de droit réel. Tout au contraire, l'article 14 du projet prévoit qu'en cas "d'exécution des travaux par les titulaires d'un des droits démembrés, tels que ceux visés à l'article 7, § 3, il leur est attribué une hypothèque légale à concurrence de leurs impenses". Par définition, une hypothèque légale est destinée à garantir une créance. Cette créance est celle que le titulaire du droit réel pourra faire valoir à l'encontre du propriétaire comme correspondant au coût des travaux accomplis, d'initiative, sur le fonds. Par ailleurs et de manière tout à fait claire, les articles 10 et 12 confirment que, dans l'esprit des auteurs du projet, les titulaires d'un droit réel disposent, en propre, du droit de formuler et de mettre en oeuvre des propositions de "revalidation". Dès lors qu'elles sont agréées par l'Exécutif, ces propositions sont, en effet, exclusives de toute expropriation, celle-ci n'étant envisagée qu'à défaut "de propositions émanant des propriétaires ou des personnes visées à l'article 7, § 3" (article 12 combiné avec l'article 10, 1°).

---

(1) Exposé des motifs, p. 31.

Le système ainsi institué par le projet conduit à conférer à l'Exécutif le pouvoir exorbitant d'habiliter le titulaire d'un droit réel sur un bien déterminé à accomplir, en lieu et place du propriétaire et aux frais de celui-ci, des travaux mettant directement en oeuvre l'exercice du droit de propriété. Pareil mécanisme de substitution est équipollent à une expropriation, car il conduit à dépouiller le titulaire du droit de propriété des attributs de son droit pour les conférer, d'autorité, à une autre personne aux fins d'accomplir, en ses lieu et place, des travaux qui seront ultérieurement récupérables contre lui par voie de créance garantie par une hypothèque légale.

Ce mécanisme n'est point conforme à l'article 11 de la Constitution qui prévoit que nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans les cas et de la manière établis par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité. Il n'est point davantage compatible avec la deuxième norme, contenue à l'article 1er du protocole additionnel à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, qui vise l'hypothèse de la privation de propriété pour cause d'utilité publique. Il est, en effet, de doctrine et de jurisprudence que cette notion doit être entendue de manière large. Elle recouvre "l'expropriation formelle ou même de fait, à savoir l'acte par lequel une autorité publique met la main - ou concède à un tiers le droit de mettre la main - sur un bien déterminé qui doit servir à la réalisation d'un but d'utilité publique" (1).

---

(1) J. VELU et R. ERGEC, Convention européenne des droits de l'homme, in R.P.D.B., complément T. VII, Bruxelles, 1990, p. 389, n° 832 et les références.

Interrogé à ce sujet, le délégué de l'Exécutif reconnaît qu'en ce qui concerne à tout le moins les droits d'usufruit, d'usage et d'habitation, "il est sans doute vrai qu'en raison de l'objet et du contenu de ces droits réels, les obligations imposées par le projet d'ordonnance sont de nature, indirectement, à affecter les droits du propriétaire". Dans sa note en réponse à l'interrogation du Conseil d'Etat du 4 novembre 1992, le délégué de l'Exécutif a, dès lors, "suggéré, si nécessaire, d'omettre totalement de viser dans l'ordonnance les titulaires du droit d'usufruit, d'usage et d'habitation".

En revanche, le délégué de l'Exécutif considère qu'en ce qui concerne l'emphytéose et la superficie, "le propriétaire tréfoncier ne voit pas ses droits affectés par les contraintes posées par le projet d'ordonnance".

Ce raisonnement ne peut être adopté.

En effet, en habilitant l'Exécutif à autoriser le superficiaire ou l'emphytéote, sans le consentement du propriétaire, voire à l'encontre de sa volonté (1), mais en tout cas à ses frais exclusifs, à démolir des bâtiments existants, à construire d'autres bâtiments ou à procéder à d'autres ouvrages, l'ordonnance en projet revient à dépouiller le tréfoncier des attributs de son droit en réalisant

---

(1) Il ressort des explications du délégué du ministre que les dispositions des conventions ne seront, en l'occurrence, nullement respectées puisqu'en effet, déclare-t-il, "si en vertu du contrat accordant droit d'emphytéose ou de superficie, certains actes et travaux sont soumis à certaines restrictions ou à l'accord du tréfoncier, pareilles obligations contractuelles sont étrangères et indépendantes des contraintes imposées dans le cadre de la présente ordonnance".

une expropriation non conforme aux règles constitutionnelles et internationales précitées.

La méconnaissance de ces règles est d'autant plus apparente que l'article 7, § 3, du projet fait figurer parmi les titulaires de droit réel "toute personne titulaire d'une inscription hypothécaire grevant l'immeuble concerné". L'on n'aperçoit pas comment le titulaire d'une inscription hypothécaire pourrait être autorisé à mettre en oeuvre, par l'accomplissement de travaux, l'exercice même du droit de propriété. Le dépouillement du propriétaire est, ici, complètement réalisé, avec la circonstance aggravante que le titulaire de l'inscription hypothécaire se verra reconnaître, à concurrence du montant des travaux réalisés, une hypothèque légale s'ajoutant à l'hypothèque conventionnelle qu'il possède déjà.

Des deux observations essentielles qui viennent d'être faites, il résulte que les articles 7 et 8 du projet, ainsi que les dispositions qui en prolongent les effets, notamment les articles 10 et 14, que le législateur régional ne pourrait adopter, tels quels, sans excéder ses compétences, doivent être fondamentalement revus.

II.

L’article 2, 5°, du projet définit la "rénovation". Un des éléments de la définition est que les mesures coordonnées doivent se matérialiser dans un schéma d’aménagement arrêté par l’Exécutif (1).

L’article 2, 6°, donne une définition du schéma d’aménagement, en détermine le contenu, dispose qu’il a valeur réglementaire, précise qu’il peut s’écarter de tout plan régional ou communal dont la modification a été décidée en vertu de l’article 6, § 2, et, enfin, prévoit qu’il "est modifié ou abrogé, soit par un nouveau schéma d’aménagement dans le cadre d’une nouvelle opération de revalidation, soit par les dispositions correspondantes d’un plan régional d’occupation de sol ou d’un plan régional de développement arrêté conformément à l’ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l’urbanisme".

L’article 6, § 2, dont il vient d’être question est inséré dans le chapitre IV "De la revalidation encadrée". Il prévoit que lorsque la destination du site, telle qu’elle est fixée par l’arrêté "dit de revalidation", ne correspond pas à celle prévue par un plan régional ou communal en vigueur, l’Exécutif décide simultanément la modification du plan conformément à l’ordonnance précitée du 29 août 1991.

---

(1) Dans le texte néerlandais du projet, le terme "aanlegschema", utilisé comme pendant du terme "schéma d’aménagement", ne fait pas partie du vocabulaire de la langue néerlandaise et devrait être remplacé par le terme "inrichtingsplan".

Les autres dispositions du projet où il est fait mention du schéma d'aménagement sont l'article 4, § 4 (qui traite de la procédure d'adoption du schéma d'aménagement en cas d'opération de revalidation spontanée par voie de rénovation, à l'initiative d'une personne de droit public chargée d'une mission déléguée), l'article 7, § 4 (qui dispose que le propriétaire ou les personnes qui se substituent à lui doivent, en cas de revalidation encadrée, sous forme de rénovation, joindre aux propositions issues de l'étude de base, un projet de schéma d'aménagement), l'article 7, § 5 (qui complète l'article 7, § 4, quant à la procédure d'adoption du schéma), l'article 8, §§ 1er et 2 (qui, le premier, prévoit qu'en cas d'opération de revalidation encadrée sous forme de rénovation, l'Exécutif arrête le schéma d'aménagement et, le second, détermine les personnes de droit public auxquelles le schéma doit être communiqué pour information), et l'article 8, § 4 (qui, toujours en cas d'opération de revalidation par voie de rénovation, exempte la demande de permis d'urbanisme et de permis d'exploitation de mesures particulières de publicité lorsque le schéma a fait l'objet de telles mesures).

Dans l'exposé des motifs, on lit :

> "Ce document d'aménagement est inconnu de l'ordonnance du 29 août 1991 relative à la planification et à l'urbanisme.
>
> Il s'agit d'un document dont le contenu est spécifique à l'opération de revalidation. Il permet de s'affranchir rapidement des plans traditionnels qui rendraient l'opération impossible. Le schéma d'aménagement n'est pas soumis à une procédure d'élaboration particulière puisqu'intégré dans le cadre de la procédure de revalidation. Il est cependant soumis à l'avis de la commune et du fonctionnaire délégué et, dès lors, si nécessaire, à publicité et concertation.

Ayant valeur réglementaire, il s'impose à tous. Il est cependant logique qu'il puisse être abrogé ou modifié pour l'avenir par les dispositions correspondantes des plans institués en vertu de l'ordonnance relative à la planification et à l'urbanisme.

Entre-temps, il aura permis la réalisation d'une vaste opération de revalidation dont la mise en oeuvre aura été consacrée par des autorisations individuelles intangibles".

Comme on l'a déjà fait observer, les dispositions relatives à ce document d'aménagement inconnu (1) de l'ordonnance du 29 août 1991 relative à la planification et à l'urbanisme qu'est le schéma d'aménagement sont disséminées dans le projet. Elles se caractérisent par leur caractère sommaire et gravement lacunaire.

S'agissant d'ajouter un nouvel instrument de planification spatiale à ceux énumérés à l'article 2 de l'ordonnance précitée, c'est dans celles-ci que les dispositions le concernant devraient trouver leur place en

---

(1) Le schéma d'aménagement, qui serait plus correctement qualifié de schéma directeur, n'est pas, à vrai dire, une innovation. La Région flamande et surtout la Région wallonne ont déjà fait usage de cet instrument de planification spatiale. Dans une étude consacrée à l'évolution récente des aspects juridiques des plans et schémas directeurs, M. Ph. BOUILLARD a recensé pas moins de quatre types de schéma directeur "imposés" qui diffèrent entre eux selon le cas, par leur fondement légal, leur nature, leur contenu, leur valeur juridique et leur procédure d'élaboration et a, en guise de conclusion, appelé de ses voeux une unification du concept juridique qui, selon lui, "doit se faire à la lumière des exigences de souplesse et de dynamisme qui sont l'essence même du document de telle manière que le plan ou schéma directeur soit bien davantage qu'un substitut du plan d'aménagement" (Aménagement 1986/3, pp. 70 à 74).

vue de définir de manière complète et précise, en suivant un plan logique, la nature du document, les hypothèses dans lesquelles il doit être établi, son contenu, la procédure d'élaboration et de modification, sa valeur et ses effets juridiques, ainsi que sa place dans la hiérarchie des instruments de planification spatiale.

Si la nature et le contenu du document n'appellent pas la critique, il en va différemment des hypothèses dans lesquelles il doit être établi. Peut-on induire de la référence faite par l'article 12, § 2, alinéa 3, à l'arrêté "dit des travaux" visé à l'article 8 que le demandeur est également tenu d'établir un schéma d'aménagement ? Cette obligation pèse-t-elle aussi sur le pouvoir expropriant lorsqu'il ne se trouve personne, sinon lui-même, pour procéder au réaménagement du site ?

De manière plus générale, la question se pose si l'établissement d'un schéma d'aménagement ne s'impose que pour autant que le réaménagement envisagé se heurte aux prescriptions impératives des plans d'aménagement en vigueur et nécessite leur révision.

Si la procédure d'élaboration du schéma d'aménagement est sommairement décrite aux articles 7, §§ 4 et 5, et 8, §§ 1er et 2, qui ont trait à la revalidation encadrée par rénovation, rien n'est dit de la procédure à suivre dans l'hypothèse particulière prévue à l'article 4, § 4, ni - a fortiori, et pour cause - de celle qu'il conviendrait de suivre dans l'hypothèse où le demandeur visé à l'article 12, § 2, alinéa 3, et le pouvoir expropriant seraient également astreints à dresser un schéma.

A l'article 8, § 4, alinéa 2, il est prévu que lorsque le schéma d'aménagement a été soumis à des mesures particulières de publicité, les demandes de permis en sont, en principe, dispensées, mais nulle part ailleurs dans l'ordonnance en projet de telles mesures ne sont instituées.

Plus fondamentalement, la manière dont la procédure d'élaboration du schéma d'aménagement s'articule sur la procédure de modification des plans d'aménagement n'apparaît pas.

La seule disposition du projet qui traite de la revision des plans est l'article 6, § 2, qui vient ajouter un nouveau cas de modification des plans en vigueur à ceux prévus par l'ordonnance du 29 août 1991. Plutôt que de se limiter à renvoyer globalement à l'ordonnance, il conviendrait que les auteurs du projet adaptent en conséquence les articles de cette ordonnance relatifs à la modification des divers plans afin d'assurer la cohérence des dispositions projetées avec celles de l'ordonnance (1).

Le projet examiné confère au schéma d'aménagement une valeur réglementaire. La question est de savoir si, eu égard à la nature spécifique de ce document, ce n'est pas là

---

(1) Ainsi, à titre d'exemple, on constate que lorsqu'il s'agit d'un plan communal de développement, l'autorité compétente pour le modifier est, selon l'article 45, § 1er, de l'ordonnance, le conseil communal, et non pas l'Exécutif régional comme le prévoit invariablement l'ordonnance en projet.

le dénaturer (1). Par ailleurs, en quoi consiste exactement cette valeur réglementaire ? La force obligatoire s'attache-t-elle à l'ensemble de ses dispositions ou seulement à certaines d'entre elles ? (2).

L'article 2, 6°, du projet précise que le schéma d'aménagement peut s'écarter de tout plan régional ou communal dont la révision a été décidée en raison de l'incompatibilité entre la destination du site, telle qu'elle est fixée, dans l'arrêté "dit de revalidation", et celle prévue dans le plan régional ou communal. Comme l'explique l'exposé des motifs,

> "Il est ainsi possible de s'affranchir rapidement des plans traditionnels qui rendraient l'opération de rénovation impossible".

Sans doute. Mais il convient d'être particulièrement attentif à ce que les effets ainsi reconnus au schéma d'aménagement vont bien plus loin que ceux que l'ordonnance du 29 août 1991 attache à la décision de modifier les plans existants. En effet, la décision de modifier un plan régional ou communal constitue seulement un motif permettant de s'opposer temporairement à des actes et travaux qui, autrement, risqueraient de priver le plan, une fois adopté, de tout ou partie de son utilité. Elle ne permet pas d'autoriser des travaux qui, quoique conformes au

---

(1) Ph. BOUILLARD, o.c., p. 71.

(2) Comparez avec les articles 23, 33, 46 et 66 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme.

plan en cours d'élaboration, sont contraires au plan encore en vigueur qu'il s'agit de modifier (1). Tout au contraire, le schéma d'aménagement - qui, selon l'exposé des motifs, n'est même pas soumis à une procédure d'élaboration particulière - permet d'exécuter immédiatement - et donc avant même qu'un projet de plan n'ait été adopté - des travaux qui sont contraires au plan soumis à révision et dont il ne peut être a priori exclu qu'ils n'iront pas à l'encontre du plan qui, si la procédure de révision n'est pas abandonnée entre-temps, sera provisoirement ou définitivement adopté. Une situation irréversible peut être ainsi créée; on est loin des mesures de sauvegarde destinées à préserver l'avenir.

L'article 2, 6°, prévoit également que le schéma d'aménagement est modifié ou abrogé soit par un nouveau schéma, soit par les dispositions correspondantes d'un plan régional. Mais il ne dit rien des effets d'un projet de plan ou d'un plan communal sur le schéma d'aménagement.

Outre les dispositions qui ont trait au schéma d'aménagement et à la modification des plans d'aménagement ensuite d'un arrêté "dit de revalidation", l'ordonnance en projet contient encore d'autres dispositions qui, bien

(1) Voyez les articles 21, alinéa 3, 31, alinéa 3, 116, § 4, 123, 125, § 2, et 127 de l'ordonnance précitée.

qu’elles se présentent comme des textes autonomes, apportent, en réalité, des modifications à l’ordonnance du 29 août 1991. Il s’agit notamment de l’article 4, §§ 6 et 7. Ces dispositions trouveraient également mieux leur place dans l’ordonnance précitée.

EXAMEN DU TEXTE.

Intitulé.

1. Le mot "revalidation" ne fait pas partie du lexique de la langue française. Il constitue un néologisme peu admissible, car le mot "validation" signifie le fait de confirmer une opération ou un résultat.

Mieux vaut utiliser un autre terme, par exemple celui de "réaménagement" qui figure, du reste, dans la définition du mot "revalidation". Le texte néerlandais devrait être adapté en conséquence conformément à la suggestion faite dans la version néerlandaise du présent avis.

L’observation vaut pour la suite du projet.

2. Les mots "activités économiques" doivent s’écrire au singulier.

L’observation vaut pour la suite du projet.

Arrêté de présentation.

Le projet d'ordonnance n'est précédé d'aucun arrêté de présentation.

En tête du projet, il faut écrire :

"L'EXECUTIF DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE,

Sur la proposition du ministre président chargé de l'Aménagement du territoire, des Pouvoirs locaux et de l'Emploi et du ministre des Travaux publics, des Communications, de la Rénovation des sites d'activité économique désaffectés et de la Santé,

ARRETE :

Le ministre président chargé de l'Aménagement du territoire, des Pouvoirs locaux et de l'Emploi et le ministre des Travaux publics, des Communications, de la Rénovation des sites d'activité économique désaffectés et de la Santé sont chargés de présenter au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale le projet d'ordonnance dont la teneur suit :".

Dispositif.

Article 1er.

Dans le texte néerlandais, le mot "materie" doit être remplacé par le mot "aangelegenheid".

Article 2.

1. Pour le motif qui va être indiqué, l'article 2 doit comporter deux paragraphes. Il faut donc écrire :

"§ 1er. Pour l'application de la présente ordonnance, il faut entendre par :".

2. Le 1° serait mieux rédigé comme suit :

"1° "site désaffecté" : un bien immeuble, bâti ou non, ou un ensemble de tels biens, d'une superficie d'au moins cinq ares, qui a été le siège d'une activité économique, est inexploité ou abandonné depuis au moins un an et est délabré ou dans un état tel qu'il ne répond plus aux objectifs et priorités de développement énoncés dans le plan régional de développement ou dans le plan communal de développement;".

3. Les auteurs du projet donnent au 1°, alinéa 2, une définition de la notion d'"activité économique" qui vise, à la fois, l'activité initiale et l'activité future (1) exercées sur le site.

Pour éviter toute ambiguïté, mieux vaut donner à cette notion une définition distincte sous la forme d'un 2° rédigé de la manière suivante :

(1) Voyez notamment l'article 4, § 3, et l'article 6, § 1er.

"2° "activité économique" : toute activité industrielle, artisanale ou d'entreposage, en ce compris l'activité administrative lorsque celle-ci est liée aux activités précitées et en constitue l'accessoire;".

4. Pour éviter que l'énumération ne soit interrompue par des phrases incidentes, les alinéas 3 et 4 du 1° doivent former un paragraphe 2 de l'article 2, débutant par les termes :

"§ 2. Le site désaffecté est délimité par un périmètre comprenant le ou les biens concernés. Ce périmètre peut, toutefois, comprendre également :

a) des immeubles ... (comme au premier tiret du texte en projet);

b) des immeubles ou ... (comme au deuxième tiret de ce texte, sous réserve de l'observation ci-après);

c) des immeubles ou des parties d'immeubles qui ont une affectation autre que celles visées au paragraphe 1er, 2°, mais dont ...".

Toutefois, au b) (deuxième tiret du texte en projet), les termes "occupés à titre précaire", comme l'a reconnu le délégué de l'Exécutif, ne sont pas heureux. Au demeurant, ils ont une signification juridique précise qui ne correspond pas à l'intention des auteurs du projet, ceux-ci ayant indiqué qu'ils entendaient viser "l'occupation momentanée du bien, y compris celle fondée sur des baux de

courte durée à laquelle il peut être mis fin à bref délai, par exemple un dépôt de caravanes pour la période hivernale".

Le texte du b) doit, sur ce point, être revu pour mieux traduire l'intention des auteurs du projet.

5. Le 3° (devenant 4°) appelle trois observations :

1° afin d'harmoniser le texte français et le texte néerlandais, mieux vaut écrire : "..., le nivellement du site et la replantation éventuelle sur ce site, ...".

2° les mots "pendant une période transitoire" sont vagues et imprécis; la définition de l'opération d'assainissement devrait être corrigée de manière à éliminer toute ambiguïté.

Comme l'a proposé le délégué de l'Exécutif, il faudrait, à tout le moins, écrire : "pendant une période transitoire de trois ans" (1).

---

(1) Cette référence à une période de trois ans a été expliquée comme suit : elle "provient de l'article 21, 2° (trois ans après la levée de l'inscription dans l'inventaire, un site assaini fait à nouveau l'objet d'une taxation s'il n'est pas exploité). Trois ans serait donc la durée de la période laissée au propriétaire pour réinstaller une activité économique sur le site".

3° le texte néerlandais devrait être rédigé ainsi qu'il est proposé dans la version néerlandaise du présent avis.

6. Le texte néerlandais du 4° (devenant 5°) devrait être rédigé ainsi qu'il est indiqué dans la version néerlandaise du présent avis.

7. Le 5° (devenant 6°) appelle les observations suivantes :

1° dans le texte français, les termes "de remise en état" visent vraisemblablement la réhabilitation définie au 4°; mieux vaudrait, dès lors, écrire : "de réhabilitation";

2° la notion de "restructuration" n'est pas définie et les mots qui suivent ne sont qu'exemplatifs; en effet, les "travaux nécessaires d'infrastructure et les éventuelles constructions nouvelles accessoires" ne sont que des exemples de "restructuration"; il y a lieu de définir la notion de manière complète et précise.

8. Le texte néerlandais devrait être rédigé en tenant compte des observations formulées dans la version néerlandaise du présent avis.

9. Le 7° devient le 8°. Le texte néerlandais devrait être rédigé ainsi qu'il est proposé dans la version néerlandaise du présent avis.

Article 3.

1. Le texte néerlandais du paragraphe 1er, alinéa 1er, serait mieux rédigé ainsi qu'il est proposé dans la version néerlandaise du présent avis.

2. Le texte suivant est proposé pour les alinéas 2 et 3 du paragraphe 1er :

"L'inscription d'un site dans l'inventaire est effectuée par le délégué de l'Exécutif lorsque la proposition lui en est faite, par lettre recommandée à la poste, par une personne de droit public ou par le propriétaire du site. Le délégué de l'Exécutif peut aussi, de sa propre initiative, procéder à cette inscription.

Toutefois, aucune inscription n'est faite sans que le Conseil économique et social ait été préalablement consulté. Cet avis est demandé par le délégué de l'Exécutif dans les dix jours de la réception de la proposition dont il est saisi ou de la décision qu'il a prise, d'initiative, de procéder à l'inscription. Le Conseil économique et social donne l'avis dans les trente jours de la réception de la demande qui lui a été adressée; passé ce délai, le Conseil économique et social est réputé avoir donné un avis favorable".

3. Le paragraphe 1er, alinéa 4, vise une hypothèse qui n'apparaît pas clairement.

Certes, le terme "demande" est au singulier, ce qui laisse supposer que l'hypothèse visée serait celle d'une demande groupée relative à dix sites ou davantage.

Mais admettre une prorogation du délai dans cette seule hypothèse et la refuser dans le cas où le Conseil économique et social serait saisi de dix demandes distinctes ou plus, est dépourvu de toute justification dans l'exposé des motifs.

Le texte doit être revu.

En outre, il est superflu de préciser dans le texte que la décision du délégué de l'Exécutif doit être motivée; cette motivation est requise en vertu de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs. La même observation vaut pour l'alinéa 5 et le paragraphe 2, alinéa 1er, deuxième phrase.

4. Au paragraphe 1er, alinéa 5, il faut écrire :

"Dans les trente jours suivant l'expiration du délai prévu à l'alinéa 4, le délégué ...".

5. Le paragraphe 2, alinéa 1er, serait mieux rédigé comme suit :

"§ 2. Dans les trente jours de la réception de la décision du délégué de l'Exécutif, le propriétaire peut, par lettre recommandée à la poste, introduire un recours motivé auprès de l'Exécutif. Ce dernier statue et notifie sa décision dans les soixante jours de l'envoi du recours. Si l'Exécutif ne statue pas dans ce délai, il est réputé refuser l'inscription du site dans l'inventaire".

6. Au paragraphe 3, alinéa 2, on écrira : "fonctionnaire délégué de l'urbanisme".

La même observation vaut pour la suite du projet.

Au même paragraphe, il faut omettre les mots "de la Région de Bruxelles-capitale".

7. L'article 3 devrait être complété par un paragraphe 4 organisant les mesures de publicité de l'inventaire. En effet, l'inscription d'un site à l'inventaire entraîne des effets de droit, que précisent les dispositions du projet et qui intéressent, à la fois, les propriétaires, les titulaires de droits réels et les tiers concernés.

*

* *

Dans l'intitulé du chapitre III, le terme "spontané" n'est guère heureux. Mieux vaut écrire : "volontaire".

*

* *

Article 4.

1. Le texte du paragraphe 1er doit être revu en fonction de l'option qui sera retenue à la suite de l'observation générale I, A.

Par ailleurs, de l'accord du délégué de l'Exécutif, l'alinéa 1er doit être complété par la phrase suivante :

"Cette proposition doit se fonder sur une étude de base établie conformément aux règles arrêtées par l'Exécutif".

Il s'ensuit que l'alinéa 6 du paragraphe 1er devient inutile et doit être omis.

2. Les alinéas 2 à 5 du paragraphe 1er et le paragraphe 2 sont rédigés en des termes qui prêtent à confusion.

Selon l'alinéa 2 du paragraphe 1er, lorsque la proposition est remise en mains propres du délégué de l'Exécutif, celui-ci délivre sur le champ une attestation de

dépôt. Cette attestation, pas plus que l'accusé de réception en cas d'envoi du dossier par la poste, ne fait preuve du caractère complet du dossier.

L'alinéa 4 semble devoir se comprendre comme recouvrant les deux hypothèses : la notification du caractère complet ou incomplet du dossier doit intervenir dans les dix jours qui suivent la date mentionnée sur l'attestation de dépôt ou sur l'accusé de réception du dossier, ce que l'emploi des seuls mots "dans les dix jours de la réception de la proposition" ne fait pas assez apparaître.

L'alinéa 5 est particulièrement mal rédigé. D'une part, il devrait préciser qu'il s'applique en l'absence de délivrance de l'accusé de réception ou de notification du caractère incomplet du dossier "dans le délai prévu à l'alinéa 4". D'autre part, en tant qu'il vise également les deux hypothèses, le point de départ du délai de onze jours devrait être, non pas uniformément "le jour du dépôt de la proposition", mais, selon le cas, celui de l'attestation de dépôt ou du récépissé de l'envoi par pli recommandé à la poste du dossier.

Le paragraphe 2 suscite également une série de questions. A l'alinéa 2, il est prévu que le délégué transmet le dossier pour avis au(x) collège(s) des bourgmestre et échevins dans les quinze jours de la réception de la proposition, ceci dans l'hypothèse où le dossier est complet. Les mots "réception de la proposition" sont équivoques. Est-ce la date mentionnée sur l'attestation de dépôt ? Celle de l'envoi recommandé par la poste du

dossier ? Ou plutôt celle de l'accusé de réception de la notification du caractère complet ou incomplet du dossier remis en mains propres ou envoyé par la poste ?

Lorsque le dossier est réputé complet, en application de l'alinéa 5 du paragraphe 1er, le délai n'est pas de quinze jours "à dater de la réception du dossier", mais de onze jours à partir "du dépôt de la proposition". Cette discordance terminologique est regrettable. Elle l'est d'autant plus qu'on ne voit pas comment la proposition pourrait être transmise aux autorités communales avant l'expiration du délai dont dispose le délégué de l'Exécutif pour se prononcer sur le caractère complet ou incomplet du dossier. Comment, par ailleurs, justifier que le délai est de quinze jours ou de onze jours selon que le dossier a été déclaré complet ou est réputé tel ?

Les dispositions en projet laissent aussi sans réponse la question du point de départ du délai prévu au paragraphe 2 lorsque le dossier est déclaré, en temps utile, être incomplet.

D'où il suit que ces dispositions doivent être fondamentalement revues en vue d'éliminer les incohérences et les imprécisions qu'elles contiennent.

3. Le paragraphe 1er, alinéa 5, en projet devrait plutôt figurer à l'alinéa 2, selon la formulation proposée ci-avant.

4. Au paragraphe 3, les termes "En cas d'accord sur les propositions éventuellement amendées d'une étude de base" ne sont pas clairs. Reste, notamment, imprécis le point de savoir qui marque son accord et qui peut amender les propositions. De même, la faculté pour l'intéressé de renoncer à sa proposition n'est pas prévue.

L'exposé des motifs ne permet pas de lever cette ambiguïté. En tout cas, s'agissant d'un réaménagement volontaire, l'accord du propriétaire sur les amendements s'impose, ce qui suppose qu'il ait été averti des avis des collèges et qu'il soit informé des amendements éventuels suggérés.

La disposition doit être revue pour régler ces difficultés.

5. La même observation s'applique au terme "désaccord" utilisé au paragraphe 3, alinéa 2.

Au surplus, les mots "par arrêté dûment notifié" sont superflus et doivent être omis.

6. Les alinéas 3, 4 et 5 devraient s'écrire en deux alinéas de la manière suivante :

"L’arrêté agréant ou rejetant la proposition est notifié au propriétaire, par lettre recommandée à la poste, par l’Exécutif ou son délégué dans un délai de septante-cinq jours à compter de la réception de la demande. Ce délai est porté à cent et cinq jours, s’il s’agit d’une réhabilitation.

Copie de l’arrêté est transmise pour information :

1° à la commune;

2° au fonctionnaire délégué de l’urbanisme".

7. Le paragraphe 4, alinéa 1er, en projet vise une personne de droit public "à laquelle la Région a délégué une mission sur le site".

Ni le texte en projet, ni l’exposé des motifs n’éclairent la nature et l’étendue de la délégation dont s’agit. Il conviendrait que les auteurs du projet s’expliquent sur ce point.

Si, par mission déléguée, il fallait entendre celle prévue à l’article 2, § 3, alinéa 2, de la loi du 2 avril 1962 constituant une société nationale d’investissement et des sociétés régionales d’investissement, encore s’imposerait-il que ces missions rentrent effectivement dans le cadre de la politique industrielle.

En tout état de cause, le texte et l'exposé des motifs doivent être clarifiés en tenant spécialement compte de l'observation générale I, A.

8. Au paragraphe 4, alinéa 2, il faut écrire "... le schéma d'aménagement, après avoir recueilli l'avis :" et, in fine, "... délégué de l'urbanisme".

9. Le paragraphe 4, alinéa 3, serait mieux rédigé comme suit :

"Les avis prévus à l'alinéa 2 sont adressés, par lettre recommandée à la poste, dans les soixante jours de la demande. Si un avis n'est pas transmis dans ce délai, l'autorité consultée est réputée avoir émis un avis favorable".

10. Au paragraphe 5, alinéa 1er, il y a lieu de remplacer les mots "La personne qui a fait réaliser les travaux" par les mots "Le maître de l'ouvrage"; cette observation vaut également pour l'article 9, alinéa 1er, du projet.

Le texte néerlandais serait mieux rédigé ainsi qu'il est proposé dans la version néerlandaise du présent avis.

11. Au paragraphe 5, alinéa 2, les mots "de constat" sont redondants et doivent être omis; cette remarque vaut également pour l'article 9, alinéa 1er, du projet.

En outre, les mots "en cas d'insuffisance" doivent être remplacés par les mots "le cas échéant".

12. Au paragraphe 5, alinéa 3, deuxième tiret devenant 2°, on écrira :

"2° à la ou aux communes concernées".

13. Le paragraphe 5, alinéa 4, serait mieux rédigé comme suit :

"Le délégué de l'Exécutif annexe ensuite à l'inventaire le procès-verbal constatant l'achèvement de l'opération de rénovation. Il procède simultanément à la radiation, dans l'inventaire, de l'inscription du site.

La radiation produit ses effets à la date à laquelle le procès-verbal a été établi".

14. Le texte néerlandais du paragraphe 6 devrait être rédigé ainsi qu'il est proposé dans la version néerlandaise du présent avis.

15. Comme l'a admis le délégué de l'Exécutif, le texte du paragraphe 7, deuxième tiret, devra être revu en fonction de la nouvelle ordonnance relative au permis d'environnement du 30 juillet 1992.

*

L'intitulé du chapitre IV serait mieux rédigé comme suit :

"Chapitre IV. Du réaménagement obligatoire".

Par ailleurs, il faut écrire :

"Section première : De la décision de réaménagement".

*

Article 5.

1. Le texte en projet doit être revu en fonction de l'option qui sera retenue à la suite de l'observation générale I, A.

2. L'expression "arrêté de désaffectation" n'est pas heureuse, car cet arrêté ne décide pas de la désaffectation d'un site; il ne fait que constater une situation existante et, du reste, juridiquement établie par l'inventaire.

Le texte suivant est proposé pour le paragraphe 1er :

"Art. 5. § 1er. Par arrêté (motivé), l'Exécutif constate provisoirement qu'un site inscrit est désaffecté et doit faire l'objet d'une opération de réaménagement.

Cet arrêté détermine :

1° le périmètre du site désaffecté;

2° le type de réaménagement à réaliser;

3° les objectifs poursuivis;

4° les affectations envisagées.

Il est pris :

1° soit sur la proposition d'une commune;

2° soit sur celle ... (il est renvoyé à l'observation générale I, A);

3° soit d'initiative.

Les propositions visées à l'alinéa 3, 1° et 2°, sont adressées au délégué de l'Exécutif par lettre recommandée à la poste".

3. Dans le texte néerlandais du paragraphe 2, alinéa 1er, il y a lieu de remplacer le mot "gemeente(n)" par les mots "gemeente of gemeenten".

4. Le paragraphe 2, alinéa 2, serait mieux rédigé comme suit :

"Lorsque l'arrêté est pris d'initiative, il est notifié, par lettre recommandée à la poste, dans les trente jours de sa date".

Les alinéas 3 et 4 seraient mieux rédigés comme suit :

"Lorsque l'arrêté est pris à la suite d'une proposition, il est notifié, par lettre recommandée à la poste, dans les soixante jours de l'envoi de la proposition. Si ce délai n'est pas respecté, la proposition est réputée rejetée.

Lorsque l'arrêté énonce que l'opération de réaménagement doit se réaliser par une rénovation du site, copie en est, en outre, notifiée pour avis, par lettre recommandée à la poste, dans les trente jours de sa date :

1° ...;
2° ...;
3° ...".

Au deuxième tiret, devenant 2°, est visée "toute personne de droit public qui aurait la gestion du site ou d'un bien du site".

La notion de "gestion" utilisée n’est pas précise.

Le texte doit être revu sur ce point.

L’observation vaut également pour la suite du projet.

Par ailleurs, dans un souci de clarté, il convient de préciser les points sur lesquels doit porter l’avis, à savoir, notamment, ceux énoncés au paragraphe 1er, alinéa 2.

5. Le texte suivant est proposé pour le paragraphe 3 :

"§ 3. Les avis sont adressés à l’Exécutif ou à son délégué, par lettre recommandée à la poste, dans les quarante-cinq jours de la notification prévue au paragraphe 2. Si un avis n’est pas transmis dans ce délai, l’autorité consultée est réputée avoir émis un avis favorable".

Articles 6 et 7.

Le système prévu par les dispositions en projet suppose une succession de notifications, de publications et de transcriptions de l’arrêté "dit de revalidation". Toutefois, ces dispositions ne règlent pas l’effet qui s’attacherait à un dépassement du délai de septante-cinq jours prévu à l’article 6, § 1er, alinéa 1er : ce délai

doit-il se comprendre comme un délai d'ordre ou comme un délai de rigueur entraînant dessaisissement de l'autorité compétente pour statuer ?

Si le délai est un délai de rigueur, le Conseil d'Etat n'aperçoit pas l'utilité de la sanction de caducité prévue à l'article 7, § 1er, alinéa 2, en cas de dépassement du délai de cent cinq jours qu'il prévoit.

Si, en revanche, il s'agit d'un délai d'ordre, ce délai ne paraît pas avoir d'utilité, dès lors que l'autorité compétente dispose d'un délai de cent cinq jours à compter de la notification antérieure visée à l'article 5, § 2, pour prendre l'arrêté et le notifier.

Pour rétablir quelque cohérence, mieux vaut prévoir que l'arrêté doit être pris, publié et notifié dans le délai de cent cinq jours prévu à l'article 7, sous peine de caducité, ab initio, de toute la procédure.

C'est sous cette réserve que les observations ci-après sont faites.

Article 6.

1. Au paragraphe 1er, il est suggéré de supprimer l'alinéa 3, en ajoutant à la dernière phrase de l'alinéa 2 les mots suivants : "de manière que, sur la majeure partie de celui-ci, une activité économique puisse s'exercer".

Le texte suivant est, par ailleurs, proposé pour le paragraphe 1er, alinéas 1er et 2 :

"§ 1er. Dans les septante-cinq jours de la notification visée à l'article 5, § 2, l'Exécutif décide, par arrêté motivé, que le site, dont il fixe définitivement le périmètre, est désaffecté et doit faire l'objet d'une opération de réaménagement.

Par le même arrêté, l'Exécutif décide si l'opération de réaménagement doit être réalisée par l'assainissement ou par la rénovation. Il fixe également la destination du site de manière que, sur la majeure partie de celui-ci, une activité économique puisse s'exercer".

2. Suivant l'exposé des motifs,

> "le propos est ... de mettre sur pied un ensemble cohérent de dispositions visant à inciter et subsidiairement à contraindre les propriétaires de sites d'activités économiques désaffectés à récupérer les terrains et immeubles qui ont une vocation économique et à les réinsérer dans le circuit économique, dans le respect des principes présidant au bon aménagement du territoire".

Or, le paragraphe 1er, alinéa 4, (devenant l'alinéa 3), en projet permet "à titre exceptionnel" une toute autre affectation, c'est-à-dire une affectation au logement, aux espaces verts ou aux équipements communautaires. Certes, il est prévu que ce devrait être pour des raisons économiques ou sociales, mais il n'empêche que l'exception ainsi envisagée ne s'harmonise pas avec l'objectif décrit par l'exposé des motifs.

Par ailleurs, la portée que l'exposé des motifs prête à l'avis du Conseil économique et social serait affaiblie par la circonstance que, suivant le texte en projet, le défaut d'avis de ce conseil, dans les délais prévus, serait réputé favorable. Il est, au demeurant, anormal que le silence d'un organe consultatif soit équipollent à un accord donné à l'application d'une règle dérogatoire.

Enfin, il ne ressort pas du texte même de l'article 5 que les intéressés, et spécialement les propriétaires, devraient avoir été avertis, en temps utile, de l'intention de l'Exécutif de donner au site une affectation autre qu'économique.

Il suit de ce qui précède que le texte du paragraphe 1er, alinéa 4, doit être revu.

Articles 7, 8, 10 et 14.

Il est renvoyé à l'observation générale I.

Article 9.

Le texte suivant est proposé :

"Art. 9. Lorsque les travaux ont été exécutés, le maître de l'ouvrage notifie à l'Exécutif le procès-verbal de leur réception provisoire.

Dans les trente jours de la réception de cette notification, l'Exécutif ou son délégué dresse :

1° soit, si l'opération s'est effectuée conformément à ce qui avait été prévu, un procès-verbal d'achèvement de l'opération de réaménagement;

2° soit, s'il n'en est pas ainsi, un procès-verbal de carence.

Le procès-verbal d'achèvement de l'opération de réaménagement ou le procès-verbal de carence est notifié par l'Exécutif ou son délégué au maître de l'ouvrage dans les trente jours de sa date.

Copie en est simultanément transmise pour information :

1° au fonctionnaire délégué de l'urbanisme;

2° à la ou aux communes concernées.

Lorsque l'opération de réaménagement du site devait se réaliser par sa rénovation, copie du procès-verbal est, en outre, transmise simultanément pour information :

1° à la Société de développement régional;

2° à toute personne de droit public qui aurait ... (voyez l'observation sub article 4, § 1er).

Le procès-verbal d'achèvement de l'opération de réaménagement est annexé, à la date de sa signature, à l'inventaire et entraîne d'office la levée de l'inscription du site. Dans les trente jours qui suivent l'établissement du procès-verbal, la transcription à la conservation des hypothèques est levée".

*

L'intitulé de la section 3 doit être remanié en fonction de la proposition de texte qui a été faite sous l'intitulé du chapitre IV.

*

Article 11.

Comme l'a fait observer le Conseil d'Etat dans son avis sur un projet d'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme, donné le 3 décembre 1990 (1) :

> "..., il n'appartient pas au législateur régional de prendre des dispositions qui empiéteraient sur la compétence que l'article 94 de la Constitution réserve au législateur national de régler l'organisation du pouvoir judiciaire, son fonctionnement et les autres matières qui relèvent du droit judiciaire privé, fût-ce au titre des pouvoirs implicites (Cour d'arbitrage, arrêt n° 44 du 23 décembre 1987, rôle n° 36; arrêt n° 46 du 11 février 1988, rôle n°41; arrêt n° 66 du 30 juin 1988, rôle n° 51, etc.)".

---

(1) Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, doc. A-108-90/91, p. 125.

Il s’ensuit que la disposition doit être fondamentalement revue, en ce qu’elle entend attribuer une compétence nouvelle au président du tribunal de première instance statuant en référé en vue d’accorder l’autorisation de faire exécuter les travaux nécessaires.

Rien n’empêche, en revanche, de prévoir, conformément à son privilège d’exécution d’office, que l’autorité administrative puisse, sans autorisation judiciaire préalable, prendre, d’emblée, les mesures dont s’agit. Ce faisant, en procédant à la démolition des immeubles menaçant ruine, l’Exécutif exercera une police spéciale concurrente de celle que l’article 135 de la nouvelle loi communale reconnaît au bourgmestre.

Article 12.

Le texte néerlandais du paragraphe 1er, alinéa 2, devrait être rédigé ainsi qu’il est indiqué dans la version néerlandaise du présent avis.

Le paragraphe 2 en projet permet, suivant une procédure qu’il détermine, à "un propriétaire d’une partie du site" ou à "tout tiers intéressé" de demander à être chargé de l’exécution des travaux.

La disposition appelle les observations complémentaires suivantes :

1° Le texte attribue la faculté de demander à exécuter les travaux à "un propriétaire d'une partie du site". Ce texte donne à penser que ne pourrait bénéficier de cette faculté un copropriétaire d'un bien situé sur le site.

2° La notion de "tiers intéressé" doit être précisée.

3° La disposition en projet ne règle pas la manière dont sera choisie la personne qui exécutera les travaux, lorsque plusieurs propriétaires ou plusieurs tiers intéressés en ont fait la demande.

Le texte en projet doit être complété pour répondre à ces critiques.

Par ailleurs, contrairement à ce que l'exposé des motifs, mal rédigé, pourrait laisser supposer, il va de soi que le propriétaire ou le "tiers intéressé" ne pourrait qu'être chargé de réaliser la réhabilitation ou la rénovation dans le but et les conditions définies par l'arrêté visé à l'article 6, § 1er, du projet.

Article 13.

Le système adopté par les auteurs du projet consiste dans l'interdiction faite au propriétaire d'aliéner ou de grever, sauf autorisation accordée par l'Exécutif, les biens situés dans le site qui fait l'objet d'une opération de réaménagement.

Il s'ensuit que la procédure de quasi-expropriation prévue aux articles 7 et 8 en projet, au sujet desquels il y a lieu de se référer à l'observation générale I, B, se double de l'interdiction faite au propriétaire d'aliéner son bien ou de consentir tout autre droit réel sur celui-ci sans autorisation préalable de l'autorité.

La question se pose si cette mesure d'interdiction est compatible avec les dispositions de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.

Car, selon les travaux préparatoires de cette loi spéciale, l'article 6, § 1er, I, 6°, de celle-ci, qui donne compétence aux Régions en matière de politique foncière, tend essentiellement à conférer à ces Régions le pouvoir de fixer

> "le statut, le rôle, les tâches et le pouvoir d'expropriation des régies foncières, sans préjudice des garanties prévues par l'article 11 de la Constitution" (1).

Contrairement à ce que l'exposé des motifs laisse entendre, la Région de Bruxelles-Capitale ne peut donc se fonder sur une disposition lui donnant compétence en matière de politique foncière pour édicter des règles qui, comme celles de l'article 13, font dépendre la validité de

---

(1) Rapport fait au nom de la Commission de la revision de la Constitution et des réformes institutionnelles par MM. Weckx et Van Cauwenberghe, Pasin., 1980, p. 824.

certains actes constitutifs ou translatifs de droits réels immobiliers d'une autorisation de l'autorité publique.

Par ailleurs, l'article 13 ne pourrait davantage être considéré comme la mise en oeuvre des pouvoirs implicites prévus à l'article 10 de ladite loi spéciale. En effet, de tels pouvoirs implicites ne peuvent être utilisés que dans des conditions strictes : ils doivent présenter un caractère accessoire; la matière, qui ressortit à la compétence de l'Etat, doit se prêter à un règlement différencié; l'incidence sur cette matière ne peut être que marginale. Or, en l'espèce, ces conditions ne sont pas remplies. En effet, l'on n'aperçoit pas le lien pouvant exister entre l'interdiction faite au propriétaire d'accomplir des actes juridiques de disposition de son bien et les objectifs de réaménagement poursuivis par les auteurs du projet : l'aliénation du bien comme la constitution, sur celui-ci, de droits réels, en tant que telles, ne compromettent pas la politique de réaménagement poursuivie; ce ne serait que s'il y avait changement d'affectation du bien, par une démolition, par des constructions ou par d'autres travaux, que ces objectifs pourraient être compromis. Au reste, selon les informations fournies au Conseil d'Etat,

> "l'article 13 se résumerait à poser une interdiction, dès le début de la procédure de revalidation, d'effectuer tous actes et travaux d'aménagement avant l'arrêté dit des travaux visés à l'article 8" (1).

---

(1) Le terme "actes" vise évidemment, dans l'esprit des auteurs du projet, les actes matériels d'aménagement.

L’article 13 doit, dès lors, être fondamentalement revu.

Articles 15, 16 et 17.

Ces dispositions ont été élaborées en fonction d’un système qui consiste à imposer au propriétaire, qui veut consentir un droit réel sur le site faisant l’objet d’une opération de réaménagement, une obligation personnelle, à savoir celle de prévoir, dans tout acte d’aliénation ou tout acte constitutif de droit de location, de superficie ou d’emphytéose, un certain nombre de clauses destinées à assurer le respect, par le cocontractant, de l’affectation donnée au site conformément aux prescriptions de l’arrêté de réaménagement.

Pour réaliser plus sûrement les intentions des auteurs du projet, un autre système pourrait être prévu; l’on songe aux servitudes légales d’utilité publique qui grèvent les fonds indépendamment de la qualité des propriétaires successifs et qui sont opposables "erga omnes".

Le texte néerlandais des articles 15, 16 et 17 devrait être rédigé ainsi qu’il est proposé dans la version néerlandaise du présent avis.

Article 18.

1. Il faut écrire "Fonds de réaménagement ...".

2. Dans la mesure où il prévoit qu'outre les recettes visées aux 1° et 2°, le Fonds peut aussi bénéficier d'autres ressources qui lui seront affectées "en vertu de dispositions légales" (lire : par d'autres ordonnances), l'alinéa 2, 3°, est dépourvu d'utilité, car il ne fait que reproduire un principe énoncé, pour l'ensemble des fonds budgétaires, par les lois sur la comptabilité de l'Etat coordonnées le 17 juillet 1991.

3. L'alinéa 2, 3°, prévoit également que le Fonds pourra bénéficier de toute autre ressource utile qui lui serait affectée en vertu de dispositions conventionnelles; cette formulation est particulièrement vague; il serait préférable de préciser, au moins, le type de contrat (l'emprunt ?) susceptible de fournir au fonds des ressources complémentaires.

4. L'attention des auteurs du projet est attirée sur le fait que, dans la rédaction actuelle de l'article 18, le fonds ne bénéficie pas d'une autorisation d'engagement, alors que le caractère pluriannuel de certains des engagements pris à charge du fonds justifierait le recours à ce procédé prévu par l'article 45, § 4, alinéa 2, des lois coordonnées sur la comptabilité de l'Etat précitées.

Article 19.

De l'accord du délégué de l'Exécutif et pour éviter la discordance entre le début et la suite de la disposition en projet, il y a lieu de rédiger le début de l'article 19 de la manière suivante :

"Art. 19. Dans la limite des moyens disponibles sur le fonds visé à l'article 18, ...".

Article 20.

1. Le texte néerlandais de la phrase introductive devrait être rédigé ainsi qu'il est indiqué dans la version néerlandaise du présent avis.

2. Le délégué de l'Exécutif a donné la précision suivante :

> "C'est délibérément que l'expression générale "lois d'expansion économique" est utilisée. En effet, actuellement, certaines aides régionales d'expansion économique font l'objet de discussions avec les Communautés européennes. On ne veut pas exclure toute forme d'aide d'expansion économique aux entreprises qui pourraient être d'application à l'avenir. Enfin, si, demain, les dispositions légales actuelles sont abrogées, les mesures de contraintes de l'article 20 n'auront plus aucune portée".

Ces précisions doivent, à tout le moins, figurer dans l'exposé des motifs.

3. En ce qui concerne le 2°, il est renvoyé à l'observation qui a été faite à propos des articles 15, 16 et 17.

Le texte néerlandais devrait être rédigé ainsi qu'il est proposé dans la version néerlandaise du présent avis.

Article 21.

La disposition en projet met à charge du propriétaire du site la taxe qu'elle instaure.

Toutefois, en vertu du Code civil et des conventions conclues entre parties, le propriétaire, non seulement pourrait ne pas être tenu d'effectuer les travaux dont s'agit, mais pourrait même avoir l'obligation de s'en abstenir.

L'article en projet doit être revu pour le rendre conforme à l'article 9 de la loi du 10 janvier 1824 concernant le droit d'emphytéose.

Sous réserve de cette observation, la disposition en projet appelle, en outre, les remarques suivantes :

1. Le texte néerlandais du paragraphe 1er, alinéa 2, 2°, devrait être rédigé ainsi qu'il est proposé dans la version néerlandaise du présent avis.

2. Le paragraphe 2, alinéa 3, doit être revu de manière à préciser le mécanisme d'indexation envisagé. A cet égard, il est proposé d'écrire de l'accord du délégué de l'Exécutif :

"Les montants prévus à l'alinéa 1er sont adaptés annuellement à l'indice des prix à la consommation du Royaume; cette adaptation est réalisée à l'aide du coefficient qui est obtenu en divisant l'indice des prix du mois de décembre de l'année qui précède l'exercice par l'indice des prix du mois de décembre de l'année antérieure. Après application du coefficient, les montants sont arrondis à la dizaine de francs supérieure".

Article 22.

La disposition serait mieux rédigée comme suit :

"Art. 22. Le revenu cadastral d'un bien immobilier compris dans un site ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation peut, sur demande du propriétaire, être exonéré du précompte immobilier durant les cinq exercices d'imposition au cours duquel l'inscription du site dans l'inventaire a été radiée".

Observations finales.

1. La règle 61, b) du traité de légistique formelle, que les services du Premier Ministre conseillent de suivre, recommande d'éviter "que de nombreuses disposi-

tions figurent dans un même article même si ces dispositions ont un rapport direct entre elles; mieux vaut les scinder et les grouper en des articles distincts".

L'ordonnance en projet transgresse constamment ce précepte. De très nombreux articles comportent plusieurs paragraphes, dont chacun comporte plusieurs alinéas, eux-mêmes assez longs. L'un d'entre eux, l'article 4, est composé de sept paragraphes, s'étend sur cinq pages, et constitue ainsi à lui seul tout un chapitre, le chapitre III.

Ce mode de rédaction doit être abandonné. La division en chapitres et sections, dont chacun peut recevoir un titre, suffit pour que le lecteur du texte en aperçoive les grandes articulations et, grâce à cela, comprenne bien, à la fois, le sens général de l'ordonnance et la portée de chaque disposition particulière. La division en articles courts ne comportant chacun qu'une seule règle ne gêne pas le lecteur et présente l'irremplaçable avantage de faciliter la citation et de conjurer les erreurs de référence. Citer un chiffre unique - huit, trente-cinq ou cent vingt-trois -, est bien plus facile que d'en enchaîner plusieurs (voyez par exemple, l'article 7, § 1er, alinéa 3, 1er tiret). La rédaction d'articles courts, même très nombreux, facilite la communication entre les divers rouages de l'administration, ainsi que celle entre l'administration et les citoyens soumis à son autorité. Les uns et les autres ne peuvent qu'y gagner.

2. Dans une énumération, chaque élément de celle-ci doit être précédé, non d'un tiret, mais d'une numérotation (1°, 2°, 3°), ce qui en facilite l'identification.

3. Les délais prévus doivent s'écrire en toutes lettres, non en chiffres.

4. La division d'un article en paragraphes ne se justifie pas lorsque chacun de ceux-ci ne comporte qu'un alinéa.

5. Une énumération ne peut être interrompue par des phrases ou des alinéas incidents.

6. Le texte néerlandais de presque tous les articles est susceptible d'amélioration. A titre d'exemple, certaines propositions à ce sujet sont faites dans le présent avis. Toutefois, le texte néerlandais devrait être revu fondamentalement.

Voorafgaande opmerking.

Aan de Raad van State is voorheen een soortgelijk ontwerp voorgelegd, ten aanzien waarvan hij in advies L. 21.414/8, dat hij op 28 januari 1992 heeft gegeven, geconstateerd heeft dat het niet in zoverre gereed was dat hij het kon onderzoeken.

Het ontwerp van ordonnantie ter zake waarvan hij thans geadieerd wordt, is evenwel enigszins verschillend, met name in artikel 21, dat een nieuwe bepaling omtrent vrijstelling van de belasting bevat.

De akkoordbevinding van de minister van Begroting dd. 11 december 1992 heeft echter betrekking op het vorige ontwerp; die akkoordbevinding kan niet worden geacht mede te gelden voor de nieuwe bepalingen van het ontwerp dat momenteel wordt onderzocht; dit ontwerp dient weerom ter fine van akkoordbevinding aan de minister van Begroting te worden voorgelegd. Onder voorbehoud dat aan dit vormvereiste wordt voldaan is het dat dit advies wordt gegeven.

Algemene opmerkingen.

I.

Tegen de bepalingen van het ontwerp die beogen te zorgen voor de "uitvoering van de gestuurde herwaardering in samenwerking met de eigenaar van de ruimte" (artikel 7 en volgende) zijn ernstige bezwaren in te brengen.

A. Strijdigheid van de ontworpen bepalingen met de basisvoorschriften van het Burgerlijk Wetboek.

Wanneer "de eigendommen, die de ruimte omvat, toebehoren aan verschillende personen" (artikel 7, § 2, tweede lid) of voor de goederen in kwestie zakelijke rechten gelden andere dan eigendom, dienen de voorschriften tot organisatie van de "herwaarderingsacties", gelijk het ontwerp daarin voorziet, grondig te worden herzien.

De ontworpen ordonnantie behoort zich namelijk te houden aan de beginselen die zijn vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek en de wetten tot aanvulling daarvan ten aanzien van de rechten en plichten van de houders van de verschillende zakelijke rechten in kwestie, aan de mogelijkheden van hoger beroep die de wet de enen tegen de anderen biedt en aan het tijdstip waarop die beroepen kunnen worden uitgeoefend.

Wanneer bij voorbeeld op de goederen een vruchtgebruik rust, moeten de kosten die gelden voor een "herwaarderingsactie" beschouwd worden als "de lasten waarmee het eigendom kan worden bezwaard", zoals in artikel 609 van het Burgerlijk Wetboek wordt bepaald. Die kosten dienen dus te worden betaald en uiteindelijk te worden gedragen door de blooteigenaar of door de vruchtgebruiker en de beroepen dienen door de ene tegen de andere te worden ingesteld, gelijk die tekst voorschrijft.

Zo ook dient in de gevallen dat op het betrokken goed een recht van opstal of van erfpacht rust, de "herwaar-

deringsactie" te worden gehouden onder het maken van een duidelijk onderscheid tussen de respectieve situaties van de eigenaar van de grond, de opstalhouder of de erfpachter. Het is niet in overeenstemming met het Burgerlijk Wetboek en evenmin met de wet van 10 januari 1924 betreffende het recht van opstal en van erfpacht, ervan uit te gaan dat de opstalhouder of de erfpachter in zekere zin de wettelijk vertegenwoordiger van de eigenaar van de grond is en dat hij dus verbintenissen kan aangaan waarvan laatstgenoemde ten slotte de last zou moeten dragen. Dit is echter wel de uitkomst van het gezamenlijk lezen van de bepaling van artikel 7, § 3, met die van artikel 14.

In het - vaak voorkomende - geval dat een zelfde persoon houder is van het recht van erfpacht en het recht van opstal, maken de twee samengevoegde rechten van die persoon de houder van een dienstig eigendomsrecht dat slechts verwant is met het onbetwistbare eigendomsrecht van de eigenaar van de ondergrond. Deze kan uit hoofde van zijn recht de erfpachter of de opstalhouder niet voorschrijven dat hij de kosten moet overnemen voor werkzaamheden die hij aanvankelijk niet heeft willen ondernemen.

Het is uiteraard ook uitgesloten dat van een hypothecaire schuldeiser de gesprekspartner van de overheid wordt gemaakt, een gesprekspartner die verbintenissen aan kan gaan in verband met werkzaamheden die moeten worden verricht op onroerende goederen waarvan hij noch het genot noch de eigendom bezit. De ontworpen artikelen 7 en 14 betekenen een schending van de voorschriften die de eigendom en de bijbehorende zakelijke rechten regelen.

De gevallen van hun kant waarin op de goederen die "geherwaardeerd moeten worden" een recht van gebruik of van bewoning loopt, zijn in de praktijk zo zeldzaam dat in de ontworpen ordonnantie nagelaten kan worden ze afzonderlijk te regelen.

Uit een en ander volgt dat de ontworpen tekst zou leiden tot een grondige wijziging van de bepalingen van het burgerlijk recht die de zakelijke rechten in het algemeen betreffen.

Artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen staat de gewestwetgever niet toe die voorschriften zo ingrijpend te wijzigen aangezien de zakelijke rechten een eenvormige inhoud dienen te hebben en zich derhalve niet lenen tot gedifferentieerde wetgevingen, zoniet komen de aard en de strekking ervan in verdrukking.

B. Strijdigheid van de ontworpen bepalingen met artikel 11 van de Grondwet en de internationale rechtsregels.

Het door de ontworpen teksten opgezette procédé verleent de houders van zakelijke rechten het recht om zelf in plaats van de eigenaar een "herwaarderingsprogramma" voor te stellen. Zo bepalen de paragrafen 4 en 5 van artikel 7 uitdrukkelijk dat de voorstellen en programma's van werkzaamheden aan de Executieve kunnen worden gericht door "de eigenaar of de personen bedoeld in paragraaf 3". Zo overigens machtigt artikel 8 de Executieve om tot het

eigenlijke opzetten van de "herwaarderingsactie" te besluiten "bij akkoord met de personen, die bereid zijn om de operatie uit te voeren". In de memorie van toelichting wordt gesteld dat het in artikel 8 bedoelde besluit pas tot stand komt "indien de eigenaar of, bij ontstentenis, een titularis van een gesplitst zakenrecht, voorstellen doet voor een programma en een tijdschema" en "dat (lees : indien) deze voorstellen zijn aanvaard door de Executieve" (1).

Ook al blijkt uit artikel 7, § 6, dat de eigenaar mag weigeren de werkzaamheden te verrichten of mag nalaten in te gaan op de voorstellen van de Executieve, blijkt uit de teksten hierboven geenszins dat hij gerechtigd zou zijn om zich te verzetten tegen het in overweging nemen en het verwerkelijken van voorstellen die rechtstreeks uitgaan van een houder van een zakelijk recht. Wel integendeel, artikel 14 van het ontwerp bepaalt dat in het geval "de werken door de titularissen van een gesplitst zakenrecht worden uitgevoerd, zoals bedoeld in artikel 7, § 3, (...) hen een wettelijke hypotheek (wordt) toegekend ten bedrage van hun kosten". Een wettelijke hypotheek dient per definitie als waarborg voor een schuldvordering. Die schuldvordering is die welke de houder van het zakelijk recht tegen de eigenaar zal kunnen aanvoeren als overeenkomende met de kosten van de werkzaamheden die hij uit eigen beweging op het goed heeft verricht. Daarbij komt dat de artikelen 10 en 12 de duidelijke bevestiging inhouden dat de houders van een zakelijk recht volgens de bedoeling van de

---

(1) Memorie van toelichting, p. 31.

stellers van het ontwerp als enigen het recht hebben om "herwaarderingsvoorstellen" te doen en in praktijk te brengen. Aangezien immers die voorstellen door de Executieve worden erkend, sluiten zij namelijk elke onteigening uit daar deze slechts in het vooruitzicht wordt gesteld bij gebrek aan "voorstellen van de eigenaars of de personen bedoeld in artikel 7, § 3" (artikel 12 juncto artikel 10, 1°).

De bij het ontwerp aldus ingevoerde regeling heeft tot gevolg dat de Executieve de buitensporige bevoegdheid wordt toegekend om de houder van een zakelijk recht op een bepaald goed te machtigen in de plaats en op kosten van de eigenaar werkzaamheden uit te voeren die de uitoefening van het eigendomsrecht rechtstreeks verwerkelijken. Een zodanig mechanisme van in de plaatsstelling is gelijkwaardig aan onteigening, vermits het tot gevolg heeft dat de bezitter van een eigendomsrecht de attributen van zijn recht worden ontnomen, attributen die zonder meer aan een ander worden overgedragen opdat in diens plaats werkzaamheden worden uitgevoerd die achteraf op hem kunnen worden verhaald bij wege van een door een wettelijke hypotheek gewaarborgde schuldvordering.

Dit mechanisme is niet in overeenstemming met artikel 11 van de Grondwet, naar luid waarvan niemand van zijn eigendom kan worden ontzet dat ten algemenen nutte, in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en tegen billijke en voorafgaande schadeloosstelling. Het is evenmin bestaanbaar met de tweede rechtsregel, vastgelegd in artikel 1 van het aanvullend protocol bij het Europese

Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden, dat betrekking heeft op het geval van beroving van eigendom in het algemeen belang. Volgens de rechtsleer en de rechtspraak moet dat begrip immers in de ruime zin worden verstaan. Het betreft "l'expropriation formelle ou même de fait, à savoir l'acte par lequel une autorité publique met la main - ou concède à un tiers le droit de mettre la main - sur un bien déterminé qui doit servir à la réalisation d'un but d'utilité publique" (1).

Daarover om uitleg gevraagd geeft de gemachtigde van de Executieve, althans wat de rechten van vruchtgebruik, van gebruik en van bewoning betreft, het volgende toe : "il est sans doute vrai qu'en raison de l'objet et du contenu de ces droits réels, les obligations imposées par le projet d'ordonnance sont de nature, indirectement, à affecter les droits du propriétaire". In zijn nota van antwoord op de vragen die de Raad van State op 4 november 1992 heeft gesteld, heeft de gemachtigde van de Executieve bijgevolg voorgesteld "si nécessaire, d'omettre totalement de viser dans l'ordonnance les titulaires du droit d'usufruit, d'usage et d'habitation".

Met betrekking tot het recht van opstal en van erfpacht is de gemachtigde van de Executieve daarentegen van oordeel : "le propriétaire tréfoncier ne voit pas ses droits affectés par les contraintes posées par le projet d'ordonnance".

---

(1) J. VELU en R. ERGEC, Convention européenne des droits de l'homme, in RPDB, aanvulling deel VII, Brussel, 1990, blz. 389, nr. 832 en verwijzingen.

Die redenering kan niet worden aangehouden.

Doordat de ontworpen ordonnantie de Executieve ertoe machtigt de opstalhouder of de erfpachter het recht te verlenen zonder instemming van de eigenaar, of zelfs tegen diens wil in (1), doch in ieder geval uitsluitend op diens kosten bestaande gebouwen te slopen, andere gebouwen op te trekken of andere bouwwerkzaamheden aan te vatten, ontneemt zij de eigenaar van de ondergrond de attributen van diens recht doordat wordt overgegaan tot een onteigening die niet in overeenstemming is met voornoemde grondwettelijke en internationale regels.

De schending van die regels is des te duidelijker daar in artikel 7, § 3, van het ontwerp "elke persoon die titularis is van een hypothecaire inschrijving die het betrokken onroerend goed bezwaart" onder de houders van een zakelijk recht wordt ingedeeld. Het is niet duidelijk hoe de houder van een hypothecaire inschrijving gemachtigd zou kunnen worden door het verrichten van werkzaamheden de uitoefening zelf van het eigendomsrecht te verwerkelijken. Hier wordt de eigenaar volledig ontzet, met de verzwarende omstandigheid dat aan de houder van de hypothecaire inschrijving een wettelijke hypotheek ten belope van het

---

(1) Uit de toelichtingen van de gemachtigde van de minister blijkt dat de bepalingen van de verdragen in het onderhavige geval geenszins zullen worden nageleefd; immers, volgens hem, "si en vertu du contrat accordant droit d'emphytéose ou de superficie, certains actes et travaux sont soumis à certaines restrictions ou à l'accord du tréfoncier, pareilles obligations contractuelles sont étrangères et indépendantes des contraintes imposées dans le cadre de la présente ordonnance".

bedrag van de uitgevoerde werkzaamheden zal worden toegekend, naast de overeengekomen hypotheek die hij reeds bezit.

Uit de twee wezenlijke opmerkingen die zoëven zijn gemaakt, vloeit voort dat de artikelen 7 en 8 van het ontwerp, alsmede de bepalingen die de gevolgen ervan verlengen, inzonderheid de artikelen 10 en 14, welke de gewestwetgever niet als zodanig zou kunnen aannemen zonder dat hij zijn bevoegdheid te buiten gaat, grondig moeten worden herzien.

II.

Artikel 2, 5°, van het ontwerp geeft een begripsomschrijving van het woord "vernieuwing". Eén van de bestanddelen van de begripsbepaling is dat de gecoördineerde maatregelen vaste vorm moeten krijgen in een "aanlegschema", vastgesteld door de Executieve (1).

Artikel 2, 6°, geeft een begripsomschrijving van het inrichtingsplan, bepaalt de inhoud ervan, schrijft voor dat het kracht van verordening heeft en dat het kan afwijken van ieder gewestelijk of gemeentelijk plan waarvan tot wijziging is besloten overeenkomstig artikel 6, § 2, en stelt ten slotte dat het "wordt gewijzigd of ingetrokken door een nieuw aanlegschema in het kader van een nieuwe herwaardering of door de overkomstige (lees : overeen-

(1) Terloops merke men op dat het woord "aanlegschema" niet tot het Nederlandse taaleigen behoort en beter vervangen wordt door het woord "inrichtingsplan".

komstige) bepalingen van een gewestelijk plan van grondbezetting of een gewestelijk ontwikkelingsplan bepaald overeenkomstig de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedebouw".

Voornoemd artikel 6, § 2, is opgenomen in hoofdstuk IV, "Gestuurde herwaardering". Het artikel bepaalt dat wanneer de bestemming van de ruimte, vastgelegd bij het "zogenaamd ontbestemmingsbesluit", niet overeenstemt met die welke is bepaald bij een vigerend gewestelijk of gemeentelijk plan, de Executieve gelijktijdig beslist tot de wijziging van het plan, overeenkomstig voornoemde ordonnantie van 29 augustus 1991.

De overige bepalingen van het ontwerp waarin melding gemaakt wordt van het inrichtingsplan zijn artikel 4, § 4 (dat handelt over de procedure van goedkeuring van het inrichtingsplan in geval van een spontane herwaardering door middel van vernieuwing, op initiatief van een publiekrechtelijk persoon, belast met een gedelegeerde opdracht), artikel 7, § 4 (naar luid waarvan de eigenaar, of degenen die in zijn plaats treden, in geval van een gestuurde herwaardering in de vorm van vernieuwing een ontwerp van inrichtingsplan moeten voegen bij de voorstellen ontstaan uit de basisstudie), artikel 7, § 5 (dat artikel 7, § 4, aanvult op het stuk van de procedure inzake de goedkeuring van het inrichtingsplan), artikel 8, §§ 1 en 2 (waarvan paragraaf 1 bepaalt dat in geval van een in de vorm van vernieuwing gestuurde herwaardering de Executieve het inrichtingsplan vaststelt, en paragraaf 2 de publiekrechtelijke personen bepaalt aan wie het inrichtingsplan ter

informatie moet worden medegedeeld), en artikel 8, § 4 (dat eveneens in geval van herwaardering bij wege van vernieuwing de aanvraag om een stedebouwkundige vergunning en om een exploitatievergunning vrijstelt van bijzondere maatregelen van openbaarmaking wanneer met betrekking tot het inrichtingsplan zulke maatregelen reeds zijn genomen).

In de memorie van toelichting staat te lezen :

> "Dit document van inrichting wordt niet vermeld in de ordonnantie van 29 augustus 1991 betreffende de planning en de stedebouw.
>
> Het handelt zich (lees : gaat) om een document waarvan de inhoud kenmerkend is voor de herwaardering. Het laat toe om zich op snelle wijze te onttrekken aan de traditionele plannen die de ingreep onmogelijk zouden maken. Het aanlegschema is niet aan een bijzondere procedure van opstelling onderworpen. Het maakt immers deel uit van de procedure van herwaardering. Het wordt evenwel onderworpen aan het advies van de gemeente en de afgevaardigde ambtenaar en, bijgevolg, desgevallend aan openbaarheid en beraadslaging.
>
> Het bezit een reglementaire waarde en is algemeen geldend. Het is evenwel logisch dat er kan worden van afgeweken en dat het kan worden gewijzigd voor de toekomst door de overeenkomstige bepalingen van de plannen ingevoerd krachtens de ordonnantie betreffende de planning en de stedebouw.
>
> Intussen zal het de uitvoering hebben mogelijk gemaakt van een uitgebreide herwaardering waarvan de realisatie zal zijn bevestigd door individuele onaantastbare vergunningen".

Zoals reeds is opgemerkt, zijn de bepalingen betreffende het inrichtingsplan - een "document van inrich-

ting" dat niet wordt vermeld (1) in de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedebouw - verspreid over het hele ontwerp. Kenmerkend is dat zij summier zijn en tal van leemten bevatten.

Vermits een nieuw instrument van ruimtelijke ordening gevoegd moet worden bij die welke worden opgesomd in artikel 2 van voornoemde ordonnantie, is het daarin dat de desbetreffende bepalingen behoren te worden opgenomen ten einde de aard van dat document, de gevallen waarin het moet worden opgemaakt, de inhoud ervan, de wijze waarop het moet worden uitgewerkt en gewijzigd, de waarde en de juridische gevolgen, alsook de plaats ervan in de hiërarchie van de instrumenten van ruimtelijke ordening volledig en precies te bepalen, met inachtneming van een logisch plan.

---

(1) Het inrichtingsplan ("aanlegschema" in het ontwerp), dat beter "grondgebruiksplan" wordt genoemd, is in werkelijkheid geen nieuwigheid. Het Vlaamse Gewest, en meer nog het Waalse Gewest hebben reeds gebruik gemaakt van dit instrument van ruimtelijke ordening. In een studie gewijd aan de recente ontwikkeling van de juridische aspecten van de globale bestemmingsplannen en de grondgebruiksplannen, heeft Ph. BOUILLARD niet minder dan vier "opgelegde" soorten grondgebruiksplannen onderscheiden die naargelang van het geval onderling verschillen qua rechtsgrond, aard, inhoud, rechtswaarde en wijze van uitwerking, en heeft hij bij wijze van besluit de wens uitgedrukt dat daaruit één enkel juridisch concept zou tot stand komen, wat volgens hem "doit se faire à la lumière des exigences de souplesse et de dynamisme qui sont l'essence même du document de telle manière que le plan ou schéma directeur soit bien davantage qu'un substitut du plan d'aménagement" (Aménagement 1986/3, p. 70 tot 74).

Omtrent de aard en de inhoud van het document behoren geen opmerkingen te worden gemaakt; dit is echter niet zo met de gevallen waarin het moet worden opgemaakt. Kan uit de omstandigheid dat in artikel 12, § 2, derde lid, wordt verwezen naar het "zogenaamd besluit van de werken" genoemd in artikel 8, worden afgeleid dat de aanvrager eveneens een inrichtingsplan moet opmaken ? Geldt die verplichting ook voor de onteigenende macht wanneer er niemand anders is dan zij om over te gaan tot ruimtelijke herinrichting ?

Meer in het algemeen rijst de vraag of het opstellen van een inrichtingsplan alleen nodig is in zoverre de voorgenomen herinrichting strijdig is met de dwingende voorschriften van de vigerende plannen van aanleg en de herziening ervan noodzakelijk maakt.

De procedure inzake het uitwerken van het inrichtingsplan wordt summier beschreven in de artikelen 7, §§ 4 en 5, en 8, §§ 1 en 2, die betrekking hebben op de door vernieuwing gestuurde herwaardering; over de wijze van handelen die moet worden gevolgd in het bijzondere geval omschreven in artikel 4, § 4, noch - a fortiori, en met reden - over de handelwijze die moet worden gevolgd in het geval waarin de in artikel 12, § 2, derde lid, bedoelde aanvrager en de onteigenende macht eveneens een inrichtingsplan zou moeten opmaken, wordt echter niets gezegd.

Artikel 8, § 4, tweede lid, bepaalt dat wanneer het inrichtingsplan aan bijzondere maatregelen van openbaarmaking is onderworpen, de vergunningsaanvragen in beginsel

ervan worden vrijgesteld, doch nergens anders in de ontworpen ordonnantie worden zulke maatregelen ingevoerd.

Een meer fundamenteel bezwaar is dat de wijze waarop de procedure voor het uitwerken van het inrichtingsplan in verband staat met de procedure voor de wijziging van de plannen van aanleg niet duidelijk naar voren komt.

De enige bepaling in het ontwerp die handelt over de herziening van de plannen in artikel 6, § 2, dat een nieuw geval van wijziging van de vigerende plannen toevoegt aan die welke worden omschreven in de ordonnantie van 29 augustus 1991. Veeleer dan zich ertoe te bepalen in zijn geheel te verwijzen naar de ordonnantie, behoren de stellers van het ontwerp de artikelen van die ordonnantie die betrekking hebben op de wijziging van de onderscheiden plannen dienovereenkomstig aan te passen ten einde te zorgen voor samenhang tussen de ontworpen bepalingen en het bepaalde in de ordonnantie (1).

Het onderzochte ontwerp verleent verordenende kracht aan het inrichtingsplan. De vraag is of dit document, gelet op de eigenheid ervan, aldus niet zijn ware aard verliest (2). Overigens, wat houdt die verordenende kracht

---

(1) Zo is bijvoorbeeld de overheid bevoegd om een gemeentelijk ontwikkelingsplan te wijzigen volgens artikel 45, § 1, van de ordonnantie de gemeenteraad, doch niet de Gewestexecutieve zoals in de ontworpen ordonnantie voortdurend wordt bepaald.

(2) Ph. BOUILLARD, op. cit., blz. 71.

precies in ? Geldt de bindende kracht voor het geheel van die bepalingen, of slechts voor sommige ervan (1) ?

Artikel 2, 6°, van het ontwerp bepaalt dat het inrichtingsplan kan afwijken van ieder gewestelijk of gemeentelijk plan waarvan tot herziening is besloten als gevolg van de onverenigbaarheid tussen de bestemming van de ruimte zoals aangegeven in het "zogenaamd herwaarderings-besluit" en die welke is vastgelegd in het gewestelijke of het gemeentelijke plan. In dat verband staat in de memorie van toelichting te lezen :

> "Het laat toe om zich op snelle wijze te ontrekken aan de traditionele plannen die de ingreep onmogelijk zouden maken".

Dat lijdt geen twijfel. Maar toch moet worden opgemerkt dat de aldus aan het inrichtingsplan verleende gevolgen veel verder gaan dan die welke de ordonnantie van 29 augustus 1991 toekent aan de beslissing om de bestaande plannen te wijzigen. De beslissing om een gewestelijk of gemeentelijk plan te wijzigen is immers slechts een grond die het mogelijk maakt zich tijdelijk te verzetten tegen handelingen en werkzaamheden die anders het nut geheel of gedeeltelijk zouden kunnen ontnemen aan het eenmaal goedgekeurde plan. Die beslissing maakt het niet mogelijk werkzaamheden toe te staan die, ofschoon ze conform het plan zijn dat zich in de fase van uitwerking bevindt, strijdig zijn met het nog van kracht zijnde plan dat moet worden

---

(1) Vergelijk met de artikelen 23, 33, 46, en 66 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedebouw.

gewijzigd (1). Integendeel, het inrichtingsplan - waarvoor volgens de memorie van toelichting niet eens een bijzondere wijze van uitwerken moet worden gevolgd - maakt het mogelijk onmiddellijk, dus vooraleer een ontwerp-plan is goedgekeurd, werkzaamheden uit te voeren die strijdig zijn met het aan herziening onderworpen plan en waarbij vooraf niet kan worden uitgesloten dat zij niet zullen indruisen tegen het plan dat voorlopig of definitief zal worden aangenomen indien intussen van de herzieningsprocedure niet wordt afgezien. Aldus kan een onomkeerbare toestand ontstaan; wij zijn ver verwijderd van de bewarende maatregelen bestemd om de toekomst veilig te stellen.

Artikel 2, 6°, bepaalt eveneens dat het inrichtingsplan gewijzigd of opgeheven wordt, hetzij door een nieuw plan, hetzij door de overeenkomstige bepalingen van een gewestelijk plan. Er wordt echter niets gezegd over de gevolgen van een ontwerp-plan of van een gemeentelijk plan op het inrichtingsplan.

Naast de bepalingen die betrekking hebben op het inrichtingsplan en op de wijziging van de plannen van aanleg als gevolg van een "zogenaamd herwaarderingsbeluit", bevat de ontworpen ordonnantie nog andere bepalingen die, ofschoon ze zich al autonome teksten aandienen, in werkelijkheid wijzigingen aanbrengen in de ordonnantie van 29 augustus 1991. Het betreft inzonderheid artikel 4, §§ 6 en 7. Het zou eveneens beter zijn die bepalingen op te nemen in voornoemde ordonnantie.

---

(1) Zie de artikelen 21, derde lid, 31, derde lid, 116, § 4, 123, 125, § 2, en 127 van voornoemde ordonnantie.

ONDERZOEK VAN DE TEKST.

Opschrift.

1. Het woord "revalidation" maakt geen deel uit van de woordenschat van de Franse taal. Het is een nagenoeg onaanvaardbaar neologisme, want het woord "validation" betekent bevestiging van een handeling of resultaat.

Het is beter een andere term te gebruiken, bij voorbeeld "réaménagement" die trouwens in de definitie van het woord "revalidation" terug te vinden is. Indien de Franse term "revalidation" vervangen wordt door de term "réaménagement", zou het beter zijn in de Nederlandse tekst "herinrichting" te schrijven, overeenkomstig de Europese terminologie voor de ruimtelijke ordening en de stedebouw.

Deze opmerking geldt voor het gehele ontwerp.

2. De woorden "activités économiques" moeten in het enkelvoud worden geschreven.

Deze opmerking geldt voor het gehele ontwerp.

Indieningsbesluit.

Het ontwerp van ordonnantie wordt niet voorafgegaan door een indieningsbesluit.

Bovenaan het ontwerp schrijve men :

"DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE EXECUTIEVE,

Op de voordracht van de Minister-Voorzitter belast met Ruimtelijke Ordening, Plaatselijke Besturen en Tewerkstelling en de Minister van Openbare Werken, Verkeer, Vernieuwing van afgedankte bedrijfsruimten en Gezondheid,

BESLUIT :

De Minister-Voorzitter belast met Ruimtelijke Ordening, Plaatselijke Besturen en Tewerkstelling en de Minister van Openbare Werken, Verkeer, Vernieuwing van afgedankte bedrijfsruimten en Gezondheid zijn gelast bij de Brusselse Hoofdstedelijke Raad het ontwerp van ordonnantie in te dienen waarvan de tekst hierna volgt :".

Bepalend gedeelte.

Artikel 1.

Men schrijve : "Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid ... .

Artikel 2.

1. Om de reden die zal worden aangegeven, moet artikel 2 bestaan uit twee paragrafen. Men schrijve dus :

"§ 1. Voor de toepassing van deze ordonnantie dient te worden verstaan onder :".

2. Het zou beter zijn 1° als volgt te redigeren :

"1° "afgedankte ruimte" : een onroerend goed, al dan niet bebouwd, of een geheel van zulke goederen, met een oppervlakte van ten minste vijf are, waarop een economische activiteit is uitgeoefend, en dat sinds ten minste één jaar niet meer wordt geëxploiteerd of verlaten is en dat vervallen is of in zulke staat dat het niet meer beantwoordt aan de doelstellingen en prioriteiten inzake ontwikkeling vermeld in het gewestelijk ontwikkelingsplan of in het gemeentelijk ontwikkelingsplan;".

3. De stellers van het ontwerp geven in 1°, tweede lid, een definitie van het begrip "bedrijfsactiviteit" waarbij tegelijk de oorspronkelijke activiteit en de toekomstige activiteit (1) op die ruimte worden bedoeld.

Voor alle duidelijkheid zou het beter zijn aan dat begrip een afzonderlijke definitie te geven in de vorm van een als volgt gesteld 2° :

"2° "economische activiteit" : elke industiële of ambachtelijke activiteit of elke opslagactiviteit, met inbegrip van elke administratieve activiteit wanneer die verband houdt met en een aanvulling vormt op voornoemde activiteiten;".

---

(1) Zie inzonderheid artikel 4, § 3, en artikel 6, § 1.

4. Om te vermijden dat de opsomming wordt onderbroken door tussenzinnen,moeten het derde en vierde lid van 1° een paragraaf 2 van artikel 2 worden, beginnend met de volgende woorden :

"§ 2. De afgedankte ruimte wordt begrensd door een gebied dat het betrokken goed of de betrokken goederen omvat. Dat gebied kan evenwel ook het volgende omvatten :

a) onroerende goederen of gedeelten ervan waarop nog een economische activiteit wordt uitgeoefend, op voorwaarde dat die activiteit dank zij de herinrichting kan worden voortgezet;

b) onroerende goederen of gedeelten ervan ... (voorts zoals na het tweede streepje, onder voorbehoud van de opmerking hieronder);

c) onroerende goederen of gedeelten ervan die een andere bestemming hebben dan die bedoeld in paragraaf 1, 2°, maar die ter beschikking moeten worden gesteld voor de goede plaatselijke ordening en op voorwaarde dat de ruimte door vernieuwing wordt heringericht".

In de tekst onder b) (tweede streepje van de ontworpen tekst) is de formulering "die voorlopig worden bezet" ongelukkig gekozen, zoals de gemachtigde van de Executieve erkent. De formulering heeft overigens een precieze juridische betekenis die niet overeenstemt met de bedoeling van de stellers van het ontwerp, aangezien zij erop hebben gewezen dat zij het tijdelijke gebruik van het goed bedoelen, met inbegrip van het gebruik dat steunt op

korte huurovereenkomsten waaraan op korte tijd een einde kan worden gesteld, bij voorbeeld een wagenloods voor kampeerwagens tijdens de winter.

De tekst van b) moet op dat punt worden herzien om de bedoeling van de stellers van het ontwerp beter te verwoorden.

5. In verband met 3° (dat 4° wordt) behoren drie opmerkingen te worden gemaakt :

1° Voor de gelijkvormigheid tussen de Franse en de Nederlandse tekst schrijve men in de Franse tekst : "..., le nivellement du site et la replantation éventuelle sur ce site, ...".

2° De woorden "tijdens een overgangsperiode" zijn vaag en onnauwkeurig; in de definitie van "sanering" zou elke onduidelijkheid moeten worden geweerd.

Zoals de gemachtigde van de Executieve heeft voorgesteld, moet op zijn minst worden geschreven : "tijdens een overgangsperiode van drie jaar" (1).

---

(1) Deze verwijzing naar een periode van drie jaar is als volgt uitgelegd : "zij komt uit artikel 21, 2° (drie jaar na de opheffing van de opname in de inventaris, wordt een gesaneerde, niet-geëxploiteerde ruimte opnieuw belast). Drie jaar zou dus de termijn zijn die de eigenaar wordt verleend om op de ruimte opnieuw een economische activiteit op te zetten".

3° In de Nederlandse tekst schrijve men "één of meer constructies" in plaats van "één of meerdere werken".

6. In de Nederlandse tekst vervange men in artikel 4, 4° (dat 5° wordt) het te definiëren woord "herstel" door "rehabilitatie" en de woordgroep "één of meerdere" door "één of meer". Deze opmerkingen gelden voor het gehele ontwerp.

7. Bij 5° (dat 6° wordt) zijn de volgende opmerkingen te maken :

1° In de Franse tekst wordt met de woorden "remise en état" waarschijnlijk het herstel in de oorspronkelijke staat bedoeld, gedefinieerd in 4°. Het is derhalve beter "de réhabilitation" te schrijven; In de Nederlandse tekst vervange men "het herstel in de oorspronkelijke staat" door "de rehabilitatie".

2° Het begrip "herstructurering" wordt niet gedefinieerd en de woorden die volgen zijn louter voorbeelden; "de nodige infrastructuurwerkzaamheden en de eventuele bijkomstige bouwwerken" zijn inderdaad slechts voorbeelden van "herstructurering"; het begrip dient nauwkeurig en volledig te worden gedefinieerd.

8. In de Nederlandse tekst van 6° (dat 7° wordt) vervange men het woord "aanlegschema" door het woord "inrichtingsplan", de woorden "rechterlijke en feitelijke

situatie" door de woorden "rechts- en feitelijke toestand" en de woorden "reglementaire waarde" door de woorden "verordenende kracht". Deze opmerkingen gelden voor het gehele ontwerp.

9. 7° wordt 8°. De Nederlandse tekst moet als volgt worden geredigeerd :

"8° gemachtigde van de Executieve" : de door de Executieve aangewezen van het bestuur dat bevoegd is voor afgedankte bedrijfsruimten".

Artikel 3.

1. Het zou beter zijn het eerste lid van paragraaf 1 als volgt te redigeren :

"De gemachtigde van de Executieve maakt een inventaris op van de afgedankte bedrijfsruimten die heringericht kunnen worden en houdt die inventaris bij".

2. Voor het tweede en derde lid van paragraaf 1 wordt de volgende tekst voorgesteld :

"De gemachtigde van de Executieve neemt een ruimte op in de inventaris wanneer dat bij ter post aangetekend schrijven door een publiekrechtelijke persoon of door de eigenaar van de ruimte aan hem is voorgesteld. De gemach-

tigde van de Executieve kan ook uit eigen beweging een ruimte in de inventaris opnemen.

Een opname in de inventaris geschiedt echter pas na voorafgaand advies van de Economische en Sociale Raad. De gemachtigde van de Executieve vraagt dat advies aan binnen tien dagen na de ontvangst van het voorstel dat bij hem is ingediend of na de beslissing die hij uit eigen beweging heeft genomen om een ruimte op te nemen in de inventaris. De Economische en Sociale Raad verstrekt het advies binnen dertig dagen na ontvangst van de aanvraag; na verloop van die termijn wordt de Economische en Sociale Raad geacht een gunstig advies te hebben gegeven".

3. Het in paragraaf 1, vierde lid, bedoelde geval is niet duidelijk.

De term "adviesaanvraag" staat immers in het enkelvoud, wat doet vermoeden dat het bedoelde geval dat is van een gegroepeerde aanvraag voor tien of meer ruimten.

Maar in de memorie van toelichting wordt niet gerechtvaardigd waarom een termijnverlenging wordt verleend in dat ene geval en waarom zij wordt geweigerd wanneer bij de Economische en Sociale Raad tien of meer afzonderlijke aanvragen worden ingediend.

De tekst behoort te worden herzien.

Bovendien is het overbodig in de tekst te preciseren dat de beslissing van de gemachtigde van de Executieve

moet worden gemotiveerd; die motivering wordt vereist krachtens de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen. Dezelfde opmerking geldt voor het vijfde lid en paragraaf 2, eerste lid, tweede zin.

4. In paragraaf 1, vijfde lid, schrijve men :

"Binnen dertig dagen na het verstrijken van de termijn bedoeld in het vierde lid, stelt de gemachtigde van de Executieve de eigenaar van de ruimte in kennis van zijn gemotiveerde beslissing om de ruimte al dan niet op te nemen in de inventaris".

5. Het zou beter zijn paragraaf 2, eerste lid, als volgt te redigeren :

"§ 2. Binnen dertig dagen na ontvangst van de beslissing van de gemachtigde van de Executieve, kan de eigenaar bij ter post aangetekende brief een gemotiveerd beroep instellen bij de Executieve. Deze laatste beslist en brengt haar beslissing ter kennis binnen zestig dagen na verzending van het beroep. Indien de Executieve binnen die termijn niet heeft beslist, wordt verondersteld dat zij weigert de ruimte op te nemen in de inventaris".

6. In paragraaf 3, tweede lid, schrijve men : "de gemachtigde ambtenaar van het bestuur voor stedebouw".

Dezelfde opmerking geldt voor het gehele ontwerp.

In dezelfde paragraaf moeten de woorden "van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest" vervallen.

7. Artikel 3 zou moeten worden aangevuld met een paragraaf 4 houdende de maatregelen van openbaarmaking van de inventaris. De opname van een ruimte in de inventaris brengt immers rechtsgevolgen mee die nader worden omschreven in de bepalingen van het ontwerp en die tegelijk de eigenaars, de houders van zakelijke rechten en de betrokken derden betreffen.

*

* *

In het opschrift van hoofdstuk III is de term "spontane" geen erg geslaagde keuze. Het zou beter zijn te schrijven : "Vrijwillige herinrichting".

*

* *

Artikel 4.

1. De tekst van paragraaf 1 behoort te worden herzien op basis van de keuze die zal worden gemaakt als gevolg van de algemene opmerking I, A.

Met instemming van de gemachtigde van de Executieve moet het eerste lid bovendien worden aangevuld met de volgende zin :

"Dat voorstel behoort te steunen op een basisstudie die overeenkomstig de door de Executieve vastgestelde regels wordt gemaakt".

Daaruit volgt dat het zesde lid van paragraaf 1 als overbodig moet vervallen.

2. Paragraaf 1, tweede tot vijfde lid, en paragraaf 2 zijn gesteld in bewoordingen die tot verwarring leiden.

Het tweede lid van paragraaf 1 bepaalt dat wanneer het voorstel aan de gemachtigde van de Executieve persoonlijk wordt overhandigd, laatstgenoemde onverwijld een bewijs van afgifte uitreikt. Noch dat bewijs, noch het ontvangstbewijs wanneer het dossier per post wordt verzonden, bewijzen dat het dossier volledig is.

In het vierde lid worden blijkbaar de twee gevallen bedoeld : binnen tien dagen na de datum vermeld op het bewijs van afgifte of op het bewijs van ontvangst van het dossier moet worden ter kennis gebracht of het dossier al dan niet volledig is. Uit het gebruik van de woorden "binnen de tien dagen, die volgen op ontvangst van het voorstel" komt dat onvoldoende tot uiting.

Het vijfde lid is bijzonder slecht gesteld. Enerzijds zou in dat lid moeten worden verduidelijkt dat het van toepassing is wanneer er "binnen de in het vierde lid gestelde termijn" geen ontvangstbewijs of kennisgeving waaruit blijkt dat het dossier niet volledig is, is afgegeven. Anderzijds zou de begindatum van de termijn van elf dagen, voor zover die begindatum eveneens de twee gevallen betreft, niet in beide gevallen de dag "van de indiening van het voorstel" moeten zijn, maar, naargelang het geval, de datum die voorkomt op het bewijs van afgifte of op het ontvangstbewijs van de aangetekende verzending van het dossier.

Ook paragraaf 2 roept vragen op. In het tweede lid wordt bepaald dat de gemachtigde het dossier om advies toestuurt aan het of de college(s) van burgemeester en schepenen binnen vijftien dagen na ontvangst van het voorstel in het geval dat het dossier volledig is. De formulering "de ontvangst van het voorstel" is dubbelzinnig. Wordt daarmee de datum bedoeld die vermeld staat op het bewijs van afgifte ? Of die van de aangetekende verzending van het dossier ? Of die van het ontvangstbewijs van de kennisgeving waarin wordt meegedeeld of het dossier dat persoonlijk is overhandigd of per post is verzonden, al dan niet volledig is ?

Wanneer het dossier volledig geacht wordt, overeenkomstig het vijfde lid van paragraaf 1, bedraagt de termijn geen vijftien dagen "vanaf de ontvangst van het voorstel", maar elf dagen vanaf "de indiening van het voorstel". Deze terminologische tegenstrijdigheid is betreurenswaardig. Zij is het des te meer daar het niet

duidelijk is hoe het voorstel aan de gemeentelijke overheden zou kunnen worden medegedeeld voor de termijn is verstreken waarover de gemachtigde van de Executieve beschikt om te beslissen of het dossier al dan niet volledig is. Hoe kan bovendien worden gerechtvaardigd dat de termijn vijftien dagen of elf dagen bedraagt, naargelang het dossier volledig is of volledig wordt geacht ?

De ontworpen bepalingen bieden ook geen antwoord op de vraag naar de begindatum van de in paragraaf 2 gestelde termijn wanneer het dossier te zijner tijd onvolledig wordt verklaard.

Daaruit volgt dat die bepalingen grondig moeten worden herzien om de inconsistenties en de onduidelijkheden die ze bevatten, te weren.

3. De ontworpen paragraaf 1, vijfde lid, zou beter in het tweede lid worden opgenomen, overeenkomstig de vorenvermelde formulering.

4. In paragraaf 3 is de formulering "Bij akkoord over de eventueel geamendeerde voorstellen van een basisstudie" niet duidelijk. Zo is het inzonderheid niet duidelijk wie zijn instemming verleent en wie de voorstellen kan wijzigen. Ook is voor de belanghebbende niet in de mogelijkheid voorzien om zijn voorstel in te trekken.

In de memorie van toelichting wordt die dubbelzinnigheid niet weggewerkt. Aangezien het gaat om een

vrijwillige herinrichting, moet de eigenaar hoe dan ook instemmen met de wijzigingen, wat veronderstelt dat hij op de hoogte is gebracht van de adviezen van de colleges en van de voorgestelde, eventuele wijzigingen.

De bepaling moet worden herzien om die moeilijkheden te regelen.

5. Dezelfde opmerking geldt voor de term "onenigheid" die wordt gebruikt in paragraaf 3, tweede lid.

Bovendien moeten de woorden "met een besluit dat naar behoren is betekend" als overbodig vervallen.

6. Het derde, vierde en vijfde lid zouden als volgt in twee leden moeten worden gesteld :

"Het besluit waarbij het voorstel wordt goedgekeurd of afgewezen, wordt bij ter post aangetekend schrijven door de Executieve of de gemachtigde ervan aan de eigenaar ter kennis gebracht binnen een termijn van vijfenzeventig dagen vanaf de ontvangst van de aanvraag. In geval van rehabilitatie wordt die termijn op honderd en vijf dagen gebracht.

Ter informatie wordt een afschrift van het besluit toegestuurd aan :

1° de gemeente;

2° de gemachtigde ambtenaar van het bestuur voor stedebouw".

7. De ontworpen paragraaf 4, eerste lid, betreft een publiekrechtelijke persoon "waaraan het Gewest een opdracht heeft toevertrouwd op de ruimte".

Noch in de ontworpen tekst, noch in de memorie van toelichting wordt verduidelijkt welke de aard en de omvang van de bedoelde machtiging is. De stellers van het ontwerp zouden over dat punt nadere uitleg moeten verschaffen.

Als "toevertrouwde opdracht" moet worden verstaan zoals bedoeld in artikel 2, § 3, tweede lid, van de wet van 2 april 1962 tot oprichting van een nationale investeringsmaatschappij en van (...) gewestelijke investeringsmaatschappijen, dan nog zouden die opdrachten werkelijk in het industriebeleid moeten passen.

De tekst en de memorie van toelichting moeten hoe dan ook worden verduidelijkt in het bijzonder rekening houdend met de algemene opmerking I, A.

8. In het tweede lid van paragraaf 4 schrijve men : "... het inrichtingsplan vast na het advies te hebben ingewonnen van : " en, in fine, " ... de gemachtigde ambtenaar van het bestuur voor de stedebouw".

9. Het zou beter zijn paragraaf 4, derde lid, als volgt te redigeren :

"De in het tweede lid bedoelde adviezen worden bij ter post aangetekende brief verzonden binnen zestig dagen na de aanvraag. Indien een advies niet binnen die termijn is toegezonden, wordt de geraadpleegde overheid geacht een gunstig advies te hebben uitgebracht".

10. In paragraaf 5, eerste lid, vervange men de woorden "De persoon, die de werken heeft laten uitvoeren" door de woorden "De bouwheer"; deze opmerking geldt eveneens voor artikel 9, eerste lid, van het ontwerp.

De zin zou beter als volgt worden geredigeerd : "De bouwheer brengt het proces-verbaal van de voorlopige oplevering van de werken ter kennis van de Executieve".

11. Paragraaf 5, tweede lid, zou beter als volgt worden gesteld :

"Binnen dertig dagen na de kennisgeving stelt de Executieve of de gemachtigde ervan een proces-verbaal op van de voltooiing van de herinrichting of, in voorkomend geval, een proces-verbaal van niet-bevinding, en brengt binnen dertig dagen een afschrift ervan ter kennis van de bouw-heer".

Dezelfde opmerking geldt voor de tweede zin van het eerste lid van artikel 9 van het ontwerp.

12. In paragraaf 5, derde lid, tweede streepje, dat 2° wordt, schrijve men :

"2° aan de betrokken gemeente of gemeenten;".

13. Het zou beter zijn paragraaf 5, vierde lid, als volgt te redigeren :

"De gemachtigde van de Executieve voegt vervolgens het proces-verbaal dat de voltooiing van de herinrichting vaststelt als bijlage bij de inventaris. Tegelijkertijd haalt hij in de inventaris de opname van de ruimte door.

De doorhaling heeft uitwerking op de datum waarop het proces-verbaal is opgemaakt".

14. In paragraaf 6 schrijve men "... de stede-bouwkundige vergunning waarin wordt voorzien door ... (voorts zoals in het ontwerp)".

15. De gemachtigde van de Executieve is het ermee eens dat de tekst van paragraaf 7, tweede streepje, zal moeten worden herzien met inachtneming van de nieuwe

ordonnantie betreffende de milieuvergunning van 30 juli 1992.

*

Het opschrift van hoofdstuk IV zou beter als volgt worden geredigeerd :

"Hoofdstuk IV. Verplichte herinrichting".

Bovendien schrijve men :

"Afdeling 1 : Beslissing tot herinrichting".

*

Artikel 5.

1. De ontworpen tekst moet worden herzien naar gelang van de keuze die zal worden gedaan naar aanleiding van de algemene opmerking I, A.

2. De uitdrukking "ontbestemmingsbesluit" is geen geslaagde keuze daar in dat besluit geen beslissing wordt genomen over de afdanking van de ruimte; er wordt alleen een bestaande toestand in vastgesteld die overigens in de inventaris juridisch wordt bepaald.

Voor paragraaf 1 wordt de volgende tekst voorgesteld :

"Art. 5 § 1. De Executieve stelt bij (gemotiveerd) besluit voorlopig vast dat een ingeschreven ruimte wordt afgedankt en dat zij moet worden heringericht.

In dat besluit wordt bepaald :

1° de omtrek van de afgedankte ruimte;

2° de aard van de uit te voeren herinrichting;

3° de nagestreefde doeleinden;

4° de in uitzicht gestelde bestemmingen.

Het besluit wordt vastgesteld :

1° ofwel op voorstel van een gemeente;

2° ofwel op voorstel ... (er wordt verwezen naar de algemene opmerking I, A);

3° ofwel op eigen initiatief.

De in het derde lid, 1° en 2° bedoelde voorstellen worden bij ter post aangetekende brief gericht aan de gemachtigde van de Executieve".

3. In paragraaf 2, eerste lid, vervange men het woord "gemeente(n)" door de woorden "gemeente of gemeenten".

4. Het zou beter zijn paragraaf 2, tweede lid, als volgt te redigeren :

"Wanneer het besluit op eigen initiatief wordt genomen, wordt het binnen dertig dagen na de datum ervan bij ter post aangetekende brief ter kennis gebracht".

Het derde en vierde lid zouden beter als volgt worden gesteld :

"Wanneer het besluit wordt genomen als gevolg van een voorstel, wordt het bij ter post aangetekende brief ter kennis gebracht binnen zestig dagen na de toezending van het voorstel. Wordt die termijn niet in acht genomen, dan wordt het voorstel geacht te zijn afgewezen.

Wanneer in het besluit wordt vermeld dat de herinrichting moet geschieden door een vernieuwing van de ruimte, wordt daarvan bovendien bij ter post aangetekende brief binnen dertig dagen na de datum ervan een afschrift om advies ter kennis gebracht van :

1° ...;
2° ...;
3° ...".

In de bepaling naast het tweede streepje, dat 2° wordt, is sprake van "elke publiekrechtelijke persoon die de ruimte of een goed van de ruimte beheert".

Het begrip "beheert" waarmee wordt gewerkt is niet duidelijk.

De tekst moet op dat punt worden herzien.

De opmerking geldt eveneens voor het vervolg van het ontwerp.

Voor de duidelijkheid zouden bovendien de punten waarover het advies moet worden uitgebracht, te weten inzonderheid de punten die worden vermeld in paragraaf 1, tweede lid, nader moeten worden bepaald.

4. Voor paragraaf 3 wordt de volgende tekst voorgesteld :

"§ 3. De adviezen worden binnen vijfenveertig dagen na de in paragraaf 2 bedoelde kennisgeving bij ter post aangetekend schrijven gericht aan de Executieve of aan de gemachtigde ervan. Indien een advies niet binnen die termijn is toegezonden, wordt de geraadpleegde overheid geacht een gunstig advies te hebben uitgebracht".

Artikelen 6 en 7.

De regeling waarin de ontworpen bepalingen voorzien veronderstelt een opeenvolging van kennisgevingen, bekendmakingen en overschrijvingen van het "zogenaamd herwaarderingsbesluit". In die bepalingen wordt evenwel geen

regeling getroffen in verband met het gevolg die een overschrijding van de in artikel 6, § 1, eerste lid, bedoelde termijn van vijfenzeventig dagen zou hebben : moet die termijn worden uitgelegd als een niet-dwingende termijn of als een dwingende termijn die tot gevolg heeft dat de zaak wordt onttrokken aan de overheid die bevoegd is om uitspraak te doen ?

Indien die termijn een dwingende termijn is, is het de Raad van State niet duidelijk welk nut het heeft als sanctie de in artikel 7, § 1, tweede lid, bedoelde nietigheid op te leggen bij het overschrijden van de termijn van honderd en vijf dagen waarin het artikel voorziet.

Indien het daarentegen om een niet-dwingende termijn gaat, lijkt die termijn geen nut te hebben aangezien de bevoegde overheid beschikt over een termijn van honderd en vijf dagen na de vorige kennisgeving bedoeld in artikel 5, § 2, voor het vaststellen van het besluit en de kennisgeving ervan.

Ter wille van de samenhang zou het beter zijn te bepalen dat het besluit moet worden vastgesteld, bekendgemaakt en ter kennis gebracht binnen de in artikel 7 bedoelde termijn van honderd en vijf dagen, op straffe van nietigheid, ab initio, van de gehele procedure.

Onder dat voorbehoud worden de volgende opmerkingen gemaakt.

Artikel 6.

1. Voorgesteld wordt in paragraaf 1 het derde lid te schrappen en aan de laatste zin van het tweede lid de volgende woorden toe te voegen : "zodat op het grootste gedeelte ervan een economische activiteit aan de dag kan worden gelegd".

Bovendien wordt voor paragraaf 1, eerste en tweede lid, de volgende tekst voorgesteld :

"§ 1. Binnen vijfenzeventig dagen na de in artikel 5, § 2, bedoelde kennisgeving, besluit de Executieve bij gemotiveerd besluit dat de ruimte, waarvan zij de omtrek definitief vaststelt, wordt afgedankt en dat zij moet worden heringericht.

Bij hetzelfde besluit beslist de Executieve of de herinrichting moet geschieden door sanering of door vernieuwing. Zij stelt eveneens de bestemming vast van de ruimte zodat op het grootste gedeelte ervan een economische activiteit aan de dag kan worden gelegd".

2. In de memorie van toelichting staat het volgende te lezen :

> "de bedoeling is ... de opstelling van een coherent geheel van bepalingen die de eigenaars van afgedankte bedrijfsruimten moeten aanzetten, en desgevallend verplichten, om de terreinen en gebouwen met een bedrijfskarakter te recupereren en hen opnieuw in de economische kringloop in te schakelen, met eerbied voor

de principes van een goede ruimtelijke ordening van het grondgebied".

In de ontworpen paragraaf 1, vierde lid (dat het derde lid wordt), wordt evenwel "uitzonderlijk" een heel andere bestemming mogelijk gemaakt, te weten als woongelegenheid, als groene ruimten of gemeenschappelijke uitrustingen. Er wordt weliswaar bepaald dat het om economische of sociale redenen zou moeten zijn, maar dit neemt niet weg dat de aldus in uitzicht gestelde uitzondering niet harmonieert met het in de memorie van toelichting beschreven oogmerk.

Bovendien zou het belang dat in de memorie van toelichting wordt gehecht aan het advies van de Economische en Sociale Raad afnemen door de omstandigheid dat, volgens de ontworpen tekst, het ontbreken binnen de gestelde termijnen van een advies van die raad, zou worden gelijkgesteld met een gunstig advies. Het is overigens abnormaal dat het stilzwijgen van een raadgevend orgaan gelijkwaardig zou zijn met een akkoordbevinding voor de toepassing van een afwijkende regel.

Ten slotte blijkt niet uit de tekst zelf van artikel 5 dat de belanghebbenden, en in het bijzonder de eigenaars, tijdig zouden moeten worden op de hoogte gebracht van de bedoeling van de Executieve om de ruimte een andere bestemming te geven dan een economische.

Uit het vorenstaande volgt dat de tekst van paragraaf 1, vierde lid, moet worden herzien.

Artikelen 7, 8, 10 en 14.

Er wordt verwezen naar de algemene opmerking I.

Artikel 9.

De volgende tekst wordt voorgesteld :

"Art. 9. Wanneer de werken zijn uitgevoerd brengt de bouwheer het proces-verbaal van de voorlopige oplevering ervan ter kennis van de Executieve.

Binnen dertig dagen na de ontvangst van die kennisgeving maakt de Executieve of de gemachtigde ervan :

1° ofwel, indien de werken geschied zijn overeenkomstig hetgeen was voorgeschreven, een proces-verbaal op van de voltooiing van de herinrichting;

2° ofwel, indien dat niet het geval is, een proces-verbaal van niet-bevinding op.

Het proces-verbaal van de voltooiing van de herinrichting of het proces-verbaal van niet-bevinding wordt door de Executieve of door de gemachtigde ervan ter kennis gebracht van de bouwheer binnen dertig dagen na de datum ervan.

Tegelijkertijd wordt ter informatie een afschrift ervan toegezonden aan :

1° de gemachtigde ambtenaar van het bestuur voor de stedebouw;

2° de betrokken gemeente of gemeenten.

Wanneer de herinrichting van de ruimte behoorde te geschieden door vernieuwing ervan, wordt bovendien tegelijkertijd een afschrift van het proces-verbaal ter informatie toegezonden aan :

1° de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij;

2° elke publiekrechtelijke persoon die ... (zie de opmerking onder artikel 4, § 1).

Het proces-verbaal van de voltooiing van de herinrichting wordt op de datum van de ondertekening ervan bij de inventaris gevoegd en heeft ambtshalve de opheffing van de opname van de ruimte tot gevolg. Binnen dertig dagen na het opmaken van het proces-verbaal, wordt de inschrijving bij de hypotheekbewaring opgeheven".

*

Het opschrift van afdeling 3 moet worden omgewerkt met inachtneming van het tekstvoorstel dat is gedaan voor het opschrift van hoofdstuk IV.

*

Artikel 11.

De Raad van State heeft in zijn advies over een ontwerp van ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedebouw, gegeven op 3 december 1990,(1) erop gewezen :

> "dat het (...) niet de taak is van de gewestwetgever om bepalingen vast te stellen die inbreuk zouden maken op de door artikel 94 van de Grondwet voor de nationale wetgever bestemde bevoegdheid om de organisatie en de werking van de rechterlijke macht alsook de andere aangelegenheden die behoren tot het gerechtelijk privaatrecht te regelen, zij het bij wijze van impliciete bevoegdheden (Arbitragehof, arrest nr. 44 van 23 december 1987, rol nr. 36; arrest nr. 46 van 11 februari 1988, rol nr. 41; arrest nr. 66 van 30 juni 1988, rol nr. 51, enz.)".

Daaruit volgt dat de bepaling grondig herzien moet worden in zoverre zij een nieuwe bevoegdheid wil verlenen aan de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg die uitspraak doet in kort geding met het oog op het verlenen van de machtiging om de nodige werkzaamheden te laten uitvoeren.

Niets verhindert echter dat bepaald wordt dat de administratieve overheid, conform haar voorrecht tot uitvoering van ambtswege, zonder voorafgaande rechterlijke machtiging meteen de bedoelde maatregelen kan nemen. Wanneer zij hierbij overgaat tot afbraak van de bouwvallige gebouwen, zal de Executieve een bijzondere politionele

---

(1) Brusselse Hoofdstedelijke Raad, Gedr. St., A-108-90/91, blz. 125.

bevoegdheid uitoefenen die samenvalt met die welke artikel 135 van de nieuwe gemeentewet verleent aan de burgemeester.

Artikel 12.

Paragraaf 1, tweede lid, van de Nederlandse tekst dient als volgt geredigeerd te worden :

"De onteigening geschiedt volgens de regels bepaald in de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemenen nutte".

De ontworpen paragraaf 2 bepaalt dat "een eigenaar van een gedeelte van de ruimte" of "om het even welke betrokken derde persoon", volgens een door in deze paragraaf bepaalde procedure, kan vragen dat hij met de uitvoering van de werkzaamheden wordt belast.

Bij deze bepaling zijn de volgende aanvullende opmerkingen te maken :

1° De tekst biedt "een eigenaar van een gedeelte van de ruimte" de mogelijkheid te vragen dat hij de werkzaamheden mag uitvoeren. Deze tekst kan de indruk wekken dat een medeëigenaar van een in de ruimte gelegen goed niet van die mogelijkheid gebruik kan maken.

2° Het begrip "betrokken derde persoon" dient nader bepaald te worden.

3° De ontworpen bepaling regelt niet op welke wijze de persoon die de werkzaamheden zal uitvoeren gekozen wordt, wanneer verscheidene eigenaars of verscheidene betrokken derde personen daartoe een aanvraag hebben ingediend.

De ontworpen tekst moet worden aangevuld om aan die opmerkingen tegemoet te komen.

Bovendien spreekt het voor zich dat, in tegenstelling tot wat uit de - slecht gestelde - memorie van toelichting opgemaakt zou kunnen worden, de eigenaar of de "betrokken derde persoon" alleen met het doel en onder de voorwaarden bepaald in het besluit bedoeld in artikel 6, § 1, van het ontwerp, zou kunnen worden belast met de uitvoering van de rehabilitatie of de vernieuwing.

Artikel 13.

In de door de stellers van het ontwerp voorgestane regeling wordt aan de eigenaar verbod opgelegd om de goederen die zich binnen de ruimte bevinden die het voorwerp uitmaakt van een herinrichting, te vervreemden of te bezwaren zonder machtiging van de Executieve.

Daaruit volgt dat bij de quasi-onteigeningsprocedure vastgesteld in de ontworpen artikelen 7 en 8 - zie in

verband daarmee de algemene opmerking I, B - nog eens het verbod komt aan de eigenaar om zijn goed te vervreemden of eender welk ander zakelijk recht hierop te verlenen zonder voorafgaande machtiging van de overheid.

De vraag rijst of die verbodsmaatregel verenigbaar is met de bepalingen van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.

Want volgens de parlementaire voorbereiding van die bijzondere wet beoogt artikel 6, § 1, I, 6°, hiervan, dat de Gewesten bevoegdheid verleent inzake het grondbeleid, in de eerste plaats aan deze Gewesten de bevoegdheid toe te kennen om

> "het statuut, de rol, de taken en de bevoegdheid tot onteigening van de grondregies, vast te stellen onverminderd de waarborgen van artikel 11 van de Grondwet" (1).

In tegenstelling tot de indruk die de memorie van toelichting zou kunnen wekken, kan het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest dus niet steunen op een bepaling die aan dat Gewest bevoegdheid verleent inzake grondbeleid, om regels uit te vaardigen die, zoals die van artikel 13, de geldigheid van sommige akten tot vestiging of overdracht van onroerende zakelijke rechten doet afhangen van een machtiging van de openbare overheid.

---

(1) Verslag namens de Commissie voor de herziening van de Grondwet en voor de institutionele hervormingen uitgebracht door de heren Weckx en Van Cauwenberghe, Pasin., 1980, blz. 824.

Bovendien kan artikel 13 niet meer beschouwd worden als de nadere uitwerking van de impliciete bevoegdheden bepaald in artikel 10 van de genoemde bijzondere wet. Dergelijke impliciete bevoegdheden mogen immers slechts onder strikte voorwaarden aangewend worden : ze dienen een bijkomstig karakter te vertonen; de aangelegenheid, die onder de bevoegdheid van de Staat valt, moet in aanmerking komen voor een aparte regeling; die bevoegdheden mogen slechts een kleine weerslag hebben op die aangelegenheid. In het onderhavige geval zijn die voorwaarden echter niet vervuld. Men ziet immers niet in welk verband er zou kunnen bestaan tussen het aan de eigenaar opgelegde verbod om rechtshandelingen te stellen waardoor hij over zijn goed beschikt en de doelstellingen van herinrichting die door de stellers van het ontwerp worden nagestreefd : de vervreeming van het goed en de vestiging van zakelijke rechten hierop doen als dusdanig geen afbreuk aan het gevoerde beleid van herinrichting; pas wanneer er een wijziging zou zijn in de bestemming van het goed, door een afbraak, door bouw- of andere werkzaamheden, zou aan die doelstellingen geraakt kunnen worden. Voor het overige geldt, volgens de aan de Raad van State verstrekte informatie, het volgende :

> "l'article 13 se résumerait à poser une interdiction, dès le début de la procédure de revalidation, d'effectuer tous actes et travaux d'aménagement avant l'arrêté dit des travaux visés à l'article 8" (1).

---

(1) Overeenkomstig de bedoelingen van de stellers wordt met de term "handelingen" vanzelfsprekend naar de materiële handelingen tot inrichting verwezen.

Artikel 13 dient derhalve grondig te worden herzien.

Artikelen 15, 16 en 17.

Deze bepalingen zijn tot stand gekomen op grond van een regeling die erin bestaat aan de eigenaar die een zakelijk recht wil verlenen op de ruimte die het voorwerp is van een herinrichting, een persoonlijke verplichting op te leggen, namelijk de verplichting dat bij elke akte tot vervreemding of tot vestiging van een recht van huur, van opstal of van erfpacht, in een reeks clausules wordt voorzien om ervoor te zorgen dat de medecontractant de bestemming in acht neemt die aan de ruimte is gegeven conform de voorschriften van het besluit tot herinrichting.

Om er nog meer zeker van te zijn dat de doelstellingen van de stellers van het ontwerp verwezenlijkt worden, zou in een andere regeling voorzien kunnen worden, bijvoorbeeld de wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut die de erven, onafhankelijk van de hoedanigheid van de opeenvolgende eigenaars, bezwaren en die "erga omnes" tegengeworpen kunnen worden.

De volgende Nederlandse tekst wordt voorgesteld voor de artikelen 15, 16 en 17 :

"Art. 15. De eigenaar of de eigenaars van een ruimte die heringericht is kunnen die ruimte of een gedeelte ervan slechts vervreemden of ervoor rechten van huur, van opstal

.../...

of van erfpacht verlenen mits de voorwaarden in acht worden genomen die bepaald zijn, naar gelang van het geval, in artikel 16 of in artikel 17.

Art. 16. De akte waarbij de ruimte of een gedeelte ervan wordt vervreemd moet bevatten :

1° de verbintenis van de verkrijger dat ...;

2° de verplichting voor de verkrijger van het zakelijk recht om in alle latere akten tot vestiging van een zakelijk recht dezelfde verbintenis op te nemen.

Art. 17. De akte tot vestiging van het recht van huur, van opstal of van erfpacht moet de volgende verbintenissen van de huurder, de opstalhouder of de erfpachter bevatten : (voorts zoals in het ontwerp, mits "bezetter" wordt vervangen door "opstalhouder")".

Artikel 18.

1. Men dient te schrijven : "Herinrichtingsfonds ...".

2. In zoverre het tweede lid, 3°, bepaalt dat het Fonds naast de ontvangsten bedoeld in 1° en 2° ook andere inkomsten mag hebben die "overeenkomstig de wettelijke bepalingen" (lees : bij andere ordonnanties) aan het Fonds worden toegekend, is dit lid overbodig, aangezien het

slechts een beginsel weergeeft dat in de wetten op de Rijkscomptabiliteit, gecoördineerd op 17 juli 1991, voor de gezamenlijke begrotingsfondsen is vastgesteld.

3. Het tweede lid, 3°, bepaalt eveneens dat het Fonds inkomsten mag hebben uit elke andere nuttige bron die krachtens conventionele bepalingen aan het Fonds wordt toegekend; deze formulering is bijzonder vaag; het is verkieslijk ten minste het type contract (lening ?) nader te bepalen dat het Fonds bijkomende inkomsten kan verschaffen.

4. De stellers van het ontwerp worden gewezen op het feit dat het Fonds in de huidige redactie van artikel 18 geen vastleggingsmachtiging heeft, terwijl het feit dat sommige vastleggingen ten laste van het Fonds over verscheidene jaren lopen, zou wettigen dat een beroep wordt gedaan op deze werkwijze bepaald in artikel 45, § 4, tweede lid, van de genoemde gecoördineerde wetten op de Rijkscomptabiliteit.

Artikel 19.

In overeenstemming met de gemachtigde van de Executieve en om een discordantie tussen het begin en het vervolg van de ontworpen bepaling te voorkomen, dient het slot van het eerste lid van artikel 19 als volgt geredigeerd te worden :

"Art. 19. ... binnen de grenzen van de middelen die beschikbaar zijn op het fonds bedoeld in artikel 18".

Artikel 20.

1. In de inleidende zin van de Nederlandse tekst schrjive men "de wetten betreffende de economische expansie".

2. De gemachtigde van de Executieve heeft de volgende uitleg verstrekt :

> "C'est délibérément que l'expression générale "lois d'expansion économique" est utilisée. En effet, actuellement, certaines aides régionales d'expansion économique font l'objet de discussions avec les Communautés européennes. On ne veut pas exclure toute forme d'aide d'expansion économique aux entreprises qui pourraient être d'application à l'avenir. Enfin, si, demain, les dispositions légales actuelles sont abrogées, les mesures de contraintes de l'article 20 n'auront plus aucune portée".

Die verduidelijkingen zouden ten minste in de memorie van toelichting opgenomen moeten worden.

3. Wat 2° betreft, wordt verwezen naar de opmerking die over de artikelen 15, 16 en 17 gemaakt is.

Bovendien dient men aan het slot van 2° "akten tot vestiging van zakelijke rechten" te schrijven.

Artikel 21.

De ontworpen bepaling brengt de belasting die ze invoert ten laste van de eigenaar van de ruimte.

Krachtens het Burgerlijk Wetboek en de overeenkomsten gesloten tussen de partijen, zou het evenwel niet alleen mogelijk zijn dat de eigenaar niet verplicht is de bedoelde werkzaamheden uit te voeren, maar zou hij zelfs verplicht kunnen zijn deze niet uit te voeren.

Het ontworpen artikel moet herzien worden om het te laten overeenstemmen met artikel 9 van de wet van 10 januari 1824 betreffende het recht van erfpacht.

Onder voorbehoud van deze opmerking, dienen bij de ontworpen bepaling bovendien de volgende opmerkingen gemaakt te worden :

1. In paragraaf 1, tweede lid, 2°, dient het woord "onuitgebaat" door de woorden "niet-uitgebaat" en het woord "afgevaardigde" door het woord "gemachtigde" vervangen te worden.

2. Paragraaf 2, derde lid, dient te worden herzien zodat het bedoelde indexatiesysteem erin verduidelijkt wordt. In dat opzicht wordt in overeenstemming met de gemachtigde van de Executieve voorgesteld het volgende te schrijven :

"De bedragen bedoeld in het eerste lid worden jaarlijks aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen van het Rijk; die aanpassing wordt uitgevoerd met behulp van de coëfficiënt die verkregen wordt door het indexcijfer van de prijzen van de maand december van het jaar dat aan het boekjaar voorafgaat te delen door het indexcijfer van de prijzen van de maand december van het jaar tevoren. Na toepassing van de coëfficiënt worden de bedragen naar het volgende tiental afgerond".

Artikel 22.

Het zou beter zijn de bepaling als volgt te redigeren :

"Art. 22. Het kadastraal inkomen van een onroerend goed vervat binnen een ruimte die gerehabiliteerd of vernieuwd is, kan, op aanvraag van de eigenaar, worden vrijgesteld van de onroerende voorheffing gedurende de vijf aanslagjaren tijdens welke de opname van de ruimte in de inventaris doorgehaald is.

Slotopmerkingen.

1. In regel 61, b) van de handleiding bij de wetgevingstechniek, die de diensten van de Eerste Minister aanraden te volgen, wordt aanbevolen te voorkomen "in éénzelfde artikel een te groot aantal bepalingen onder te brengen zelfs wanneer er tussen die bepalingen een recht-

streeks verband bestaat. In dit geval is het beter die bepalingen te verdelen en te groeperen in afzonderlijke artikelen".

De ontworpen ordonnantie doet voortdurend afbreuk aan die regel. Zeer vele artikelen omvatten verscheidene paragrafen, die elk verscheidene leden omvatten, die op hun beurt vrij lang zijn. Een onder hen, artikel 4, bestaat uit zeven paragrafen, beloopt vijf bladzijden, en vormt zo op zich een heel hoofdstuk, hoofdstuk III.

Van die manier van redigeren moet worden afgezien. De indeling in hoofdstukken en afdelingen, waarvan elk een opschrift kan krijgen, volstaat opdat de lezer van de tekst er de globale samenhang van inziet en, aldus tegelijkertijd de algemene betekenis van de ordonnantie en de draagwijdte van elke afzonderlijke bepaling goed begrijpt. De indeling in korte artikelen die alle slechts één regel omvatten, hindert de lezer niet en heeft het niet te versmaden voordeel het citeren te vergemakkelijken en de verwijzingsfouten te bannen. Een enkel cijfer citeren - acht, vijfendertig of honderd drieëntwintig - , is veel gemakkelijker dan een opeenvolging van cijfers te noemen (zie bijvoorbeeld, artikel 7, § 1, derde lid, eerste streepje). Het werken met korte artikelen, ook al zijn deze dan zeer talrijk, vergemakkelijkt de communicatie tussen de verschillende bestuursinstellingen, alsook die tussen het bestuur en de burgers die aan het gezag ervan onderworpen zijn. Beide partijen kunnen er alleen maar bij winnen.

2. In een opsomming moet elk onderdeel ervan niet door een streepje, maar door een nummering (1°, 2°, 3°) voorafgegaan worden, wat de identificatie ervan vergemakkelijkt.

3. De vastgestelde termijnen dienen voluit geschreven te worden en niet in cijfers.

4. De indeling van een artikel in paragrafen heeft geen zin wanneer deze slechts één lid omvatten.

5. Een opsomming mag niet door tussenzinnen of -leden onderbroken worden.

6. De Nederlandse tekst van nagenoeg alle artikelen is voor verbetering vatbaar. Bij wijze van voorbeeld worden in dit advies hieromtrent een aantal voorstellen gedaan. De Nederlandse tekst zou echter grondig moeten worden herzien.

La chambre était composée de

Messieurs : C.-L. CLOSSET, président de chambre,
R. ANDERSEN, conseillers d'Etat,
J. MESSINNE,
P. GOTHOT, assesseurs de la section de législation,
J. van COMPERNOLLE,
Madame : J. GIELISSEN, greffier assumé.

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

Le rapport a été présenté par M. J. REGNIER, auditeur. La note du Bureau de coordination a été rédigée et exposée par M. P. ERNOTTE, référendaire adjoint.

LE GREFFIER,

J. GIELISSEN.

De kamer was samengesteld uit

Mevrouw : kamervoorzitter,
staatsraden,
assessoren van de afdeling wetgeving,
toegevoegd griffier.

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

Het verslag werd uitgebracht door de H. J. REGNIER, auditeur. De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door de H. P. ERNOTTE, adjunct-referendaris.

LE PRESIDENT - DE VOORZITTER,

C.-L. CLOSSET.