CONSEIL D'ÉTAT
section de législation

avis 56.008/2
du 15 avril 2014

sur

un projet d'arrêté royal 'relatif aux sociétés immobilières réglementées'

RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

advies 56.008/2
van 15 april 2014

over

een ontwerp van koninklijk besluit 'met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen'

Le 8 avril 2014, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par le Ministre des Finances à communiquer un avis, dans un délai de cinq jours ouvrables, sur un projet d'arrêté royal 'relatif aux sociétés immobilières réglementées'.

Le projet a été examiné par la deuxième chambre le 15 avril 2014. La chambre était composée de Pierre VANDERNOOT, président de chambre, Martine BAGUET et Luc DETROUX, conseillers d'État, Sébastien VAN DROOGHENBROECK et Jacques ENGLEBERT, assesseurs, et Bernadette VIGNERON, greffier.

Le rapport a été présenté par Jean-Luc PAQUET, premier auditeur.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de Pierre VANDERNOOT.

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 15 avril 2014.

*

Op 8 april 2014 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Minister van Financiën verzocht binnen een termijn van vijf werkdagen een advies te verstrekken over een ontwerp van koninklijk besluit 'met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen'.

Het ontwerp is door de tweede kamer onderzocht op 15 april 2014. De kamer was samengesteld uit Pierre VANDERNOOT, kamervoorzitter, Martine BAGUET en Luc DETROUX, staatsraden, Sébastien VAN DROOGHENBROECK en Jacques ENGLEBERT, assessoren, en Bernadette VIGNERON, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Jean-Luc PAQUET, eerste auditeur.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst van het advies is nagezien onder toezicht van Pierre VANDERNOOT.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 15 april 2014.

*

Suivant l'article 84, § 1er, alinéa 1er, 3°, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, inséré par la loi du 4 août 1996, la demande d'avis doit spécialement indiquer les motifs qui en justifient le caractère urgent.

La lettre s'exprime en ces termes :

« Comme pour le projet de loi susmentionné, l'urgence de la présente demande d'avis est justifiée par les circonstances suivantes :

Un projet de loi relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, transposant la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les règlements (CE) n° 1060/2009 et (UE) n° 1095/2010 a été adopté par la Chambre des représentants le 20 mars dernier. Suite aux obligations imposées par le droit européen, les gestionnaires soumis à cette loi devront demander leur agrément le 22 juillet 2014 au plus tard.

Eu égard à la spécificité des Sicaf immobilières, le projet de loi relatif aux sociétés immobilières règlementées et le présent avant-projet d'arrêté royal ont pour objectif d'éviter l'application automatique des règles auxquelles sont soumis les fonds d'investissement alternatifs, ce qui aurait des conséquences très importantes sur l'organisation de ces Sicaf immobilières. En ce sens, le projet de loi relatif aux sociétés immobilières règlementées introduit une possibilité pour les Sicaf immobilières de modifier leur objet et de demander leur agrément comme société immobilière règlementée. Cette modification suppose une modification des statuts des sociétés concernées ainsi qu'un agrément par la FSMA.

Or, à elle seule, l'organisation par une société cotée d'une assemblée générale de modification de la clause relative à l'objet social prend au minimum 3 à 4 mois (réunion du conseil d'administration, préparation des rapports, convocation d'une première assemblée générale, souvent première assemblée général de carence, convocation d'une deuxième assemblée générale). À cet égard, on souligne que l'avant-projet d'arrêté royale exécute également la disposition du projet habilitant le Roi à déterminer la date d'entrée en vigueur du projet de loi. Son adoption dans un délai rapproché après le vote du projet de loi est donc essentielle dans le dispositif mis en place. Pour permettre aux sociétés concernées de prendre les mesures nécessaires suffisamment de temps avant le 22 juillet 2014, le projet de loi devrait donc entrer en vigueur le plus rapidement possible, ce qui suppose en principe que le projet d'arrêté royal soit signé par le Roi au plus tard au moment de la dissolution des Chambres ».

*

Le Gouvernement a déposé le 27 mars 2014 le projet de loi 'relatif aux sociétés immobilières réglementées', dont l'arrêté en projet constitue l'exécution, à la Chambre des représentants. Le projet a été adopté en commission le 10 avril 2014 et fixé en séance plénière de la Chambre des représentants le 22 avril 2014.

Ainsi que le précise le code de légistique,

« Étant donné que le pouvoir exécutif ne peut jamais présumer ce que le législateur décidera, l'acte législatif qui sert de fondement juridique à un projet d'arrêté royal […] doit avoir été sanctionné ou à tout le moins avoir été voté. Pour cette raison, il n'est pas possible de soumettre à l'avis de la section de législation un projet d'arrêté d'exécution en même temps que l'avant-projet législatif qui lui sert de fondement juridique » [1].

La demande d'avis est par conséquent prématurée.

*

[1] *Principes de technique législative - Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires*, www.raadvst-consetat.be, onglet « Technique législative », recommandation n° 249.1, exemple c).

Volgens artikel 84, § 1, eerste lid, 3°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, ingevoegd bij de wet van 4 augustus 1996, moeten in de adviesaanvraag in het bijzonder de redenen worden aangegeven tot staving van het spoedeisende karakter ervan.

De motivering in de brief luidt als volgt:

"Comme pour le projet de loi susmentionné, l'urgence de la présente demande d'avis est justifiée par les circonstances suivantes :

Un projet de loi relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, transposant la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les règlements (CE) n° 1060/2009 et (UE) n° 1095/2010 a été adopté par la Chambre des représentants le 20 mars dernier. Suite aux obligations imposées par le droit européen, les gestionnaires soumis à cette loi devront demander leur agrément le 22 juillet 2014 au plus tard.

Eu égard à la spécificité des Sicaf immobilières, le projet de loi relatif aux sociétés immobilières règlementées et le présent avant-projet d'arrêté royal ont pour objectif d'éviter l'application automatique des règles auxquelles sont soumis les fonds d'investissement alternatifs, ce qui aurait des conséquences très importantes sur l'organisation de ces Sicaf immobilières. En ce sens, le projet de loi relatif aux sociétés immobilières règlementées introduit une possibilité pour les Sicaf immobilières de modifier leur objet et de demander leur agrément comme société immobilière règlementée. Cette modification suppose une modification des statuts des sociétés concernées ainsi qu'un agrément par la FSMA.

Or, à elle seule, l'organisation par une société cotée dune assemblée générale de modification de la clause relative à l'objet social prend au minimum 3 à 4 mois (réunion du conseil d'administration, préparation des rapports, convocation d'une première assemblée générale, souvent première assemblée générale de carence, convocation d'une deuxième assemblée générale). A cet égard, on souligne que l'avant-projet d'arrêté royal exécute également la disposition du projet habilitant le Roi à déterminer la date d'entrée en vigueur du projet de loi. Son adoption dans un délai rapproché après le vote du projet de loi est donc essentielle dans le dispositif mis en place. Pour permettre aux sociétés concernées de prendre les mesures nécessaires suffisamment de temps avant le 22 juillet 2014, le projet de loi devrait donc entrer en vigueur le plus rapidement possible, ce qui suppose en principe que le projet d'arrêté royal soit signé par le Roi au plus tard au moment de la dissolution des Chambres".

*

De Regering heeft het wetsontwerp 'betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen', waaraan het ontworpen besluit uitvoering verleent, op 27 maart 2014 ingediend bij de Kamer van volksvertegenwoordigers. Het ontwerp is op 10 april 2014 in de commissie aangenomen en is geagendeerd om op 22 april 2014 in de plenaire vergadering van de Kamer behandeld te worden.

In de handleiding wetgevingstechniek wordt het volgende gepreciseerd:

"Aangezien de uitvoerende macht nooit van tevoren kan weten wat de wetgever zal beslissen, moet de wetgevende tekst die de rechtsgrond vormt van een ontwerp van koninklijk besluit, […] bekrachtigd zijn, of op zijn minst aangenomen. Om die reden is het niet mogelijk om een ontwerp van uitvoeringsbesluit samen met het voorontwerp van wetgevende tekst dat daarvan de rechtsgrond vormt, voor advies aan de afdeling wetgeving voor te leggen."[1]

De adviesaanvraag is bijgevolg voorbarig.

LE GREFFIER – DE GRIFFIER LE PRÉSIDENT – DE VOORZITTER

Bernadette VIGNERON Pierre VANDERNOOT

[1] *Beginselen van de wetgevingstechniek - Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten*, www.raadvst-consetat.be, tab "Wetgevingstechniek", aanbeveling 249.1, voorbeeld c).