CONSEIL D'ETAT
LEGISLATION
11 -07- 2017
RAAD VAN STAATE
WETGEVING

61857/1.

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

Voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle

De Regering,

Op de voordracht van de Minister-President en de Minister van Financiën en Begroting, na beraadslaging,

BESLUIT:

De Minister-President en de Minister van Financiën en Begroting worden ermee belast in naam van de Regering aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement de ontwerpordonnantie voor te stellen waarvan de inhoud luidt als volgt:

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2

Artikel 100 wordt vervangen als volgt:

"De Regering is gemachtigd alle zakelijke onroerende rechten, hetzij openbaar, hetzij uit de hand of bij wijze van ruiling te vervreemden.

Onder "vervreemding" wordt ook de toekenning van gesplitste zakelijke onroerende rechten verstaan.

Behoudens in geval van openbare verkoping of wanneer de onteigening ten algemenen nutte wettelijk is uitgevaardigd, moeten de in deze afdeling bedoelde vervreemdingen die betrekking hebben op goederen waarvan één van de schattingen of de prijs meer dan 6,25 miljoen euro bedraagt, bij ordonnantie door het Parlement worden goedgekeurd.

Dit artikel geldt niet voor de beboste eigendommen die het Gewest bezit, die enkel bij ordonnantie vervreemd kunnen worden, met uitzondering van diegene waarvan de onteigening ten algemenen nutte werd besloten of die geruild worden, voor zoverre laatstgenoemde verrichtingen de uitgestrektheid van het gewestelijk bosdomein niet verminderen".

Artikel 3

In artikel 101, §1, worden de woorden "ambtenaren van de Comités tot aankoop van onroerende goederen" vervangen door de woorden "de personeelsleden aangesteld krachtens de ordonnantie van 23 juni 2016 betreffende de overname van de activiteiten van de Comités tot aankoop van onroerende goederen door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".

Artikel 101, §2, gewijzigd bij ordonnantie van 31 januari 2008, wordt vervangen als volgt:

"De Regering kan evenwel, bij gemotiveerde beslissing, een beroep doen op andere gemandateerde openbare ambtenaren of dienstverleners om de in de artikelen 100 en 101 § 1 bedoelde verrichtingen geheel of gedeeltelijk uit te voeren.

Onder "dienstverlener" wordt in deze ordonnantie verstaan: hetzij een landmeter-schatter van onroerende goederen ingeschreven in de tabel gehouden door de Federale Raad van Landmeters-Experten, hetzij een vastgoedmakelaar ingeschreven in de tabel bedoeld in de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar.

Indien de schatting hoger uitkomt dan het bedrag bedoeld in artikel 100, derde lid, moet de Regering een beroep doen op de personeelsleden van het Comité tot aankoop van onroerende goederen om een schatting van het goed uit te voeren. De vertegenwoordiging van het Gewest bij de totstandkoming van de verrichting en het verlijden van de akte worden verplicht toevertrouwd aan een openbaar ambtenaar.

Wanneer het verlijden van de akte niet wordt toevertrouwd aan een personeelslid van het Comité tot aankoop van onroerende goederen, wordt het ontwerp van akte houdende vervreemding van zakelijke onroerende rechten voorgelegd aan het Comité tot aankoop van onroerende goederen dat, binnen de maand na ontvangst ervan, een gemotiveerd advies meedeelt aan de Regering. Het advies wordt geacht gunstig te zijn indien het comité de voormelde termijn laat verstrijken.

In geval van negatief advies kan de verrichting slechts uitgevoerd worden na beslissing van de Regering".

Artikel 4

Artikel 102bis, ingevoegd bij ordonnantie van 31 januari 2008, wordt vervangen als volgt:

"De Regering wordt ertoe gemachtigd aan een publiekrechtelijk rechtspersoon een onroerend goed dat toebehoort aan het Gewest, te vervreemden met het oog op de bestemming ervan voor het bouwen van sociale of voor de middenklasse bestemde openbare woningen. Zij is tevens gemachtigd alle onroerende goederen, ook die welke behoren tot haar openbaar domein, te vervreemden aan de MSI, in zoverre die nuttig of nodig zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van de MSI. In die gevallen zijn de bepalingen van de artikelen 100 tot 102 en 103 van deze ordonnantie niet van toepassing".

Artikel 5

Artikel 103 wordt vervangen als volgt:

"§1. Onverminderd de toepassing van artikel 102bis en van § 2 worden de zakelijke onroerende rechten vervreemd aan de meestbiedende.
De Regering kan, in voorkomend geval, bepalen op welke wijze een zakelijk onroerend recht dient te worden vervreemd en welke bijzondere verplichtingen opgelegd dienen te worden aan de koper.

§2. "Wanneer de Regering, in het kader van een globaal grondbeleid, een duidelijk omschreven project heeft dat een vervreemding inhoudt en waarbij het gevoerde beleid de belangen van het Gewest dient, kan zij, op de voorwaarden die zij vaststelt, volgens het advies van de inspectie van financiën bij gemotiveerde beslissing afwijken van voormeld principe van vervreemding aan de meestbiedende; deze beslissing bepaalt de voorwaarden en nadere regels van voormeld project. In

dat geval kan de Regering eveneens beslissen af te zien van de formaliteiten van openbaarmaking bedoeld in de §§ 1 en 2 van artikel 102.

Deze gemotiveerde beslissing kan de Regering evenwel alleen nemen wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° De prijs van de vervreemding mag niet lager liggen dan de schatting van het gewestelijk Comité tot aankoop van onroerende goederen, dat hiervoor rekening houdt met alle bijzondere voorwaarden die aan de verkoop verbonden zijn, of wanneer die niet antwoordt binnen de zestig werkdagen, een schatting gevraagd hetzij aan andere gemandateerde openbare ambtenaren, hetzij aan een landmeter-schatter van onroerende goederen ingeschreven in de tabel gehouden door de Federale Raad van Landmeters-Experten, hetzij aan een vastgoedmakelaar ingeschreven in de tabel bedoeld in de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar.

2° Aan de vervreemding dienen voorwaarden verbonden te zijn die maximale garanties bieden voor de zo snel mogelijke verwezenlijking van het project waarvoor de vervreemding wordt verricht, bijvoorbeeld door middel van een gunstig stedenbouwkundig attest, een wijkcontract of een richtschema.

3° De Regering dient het ontwerp van akte voor te leggen aan het Comité tot aankoop van onroerende goederen dat, binnen de maand na ontvangst ervan, een gemotiveerd advies geeft aan de Regering. Het advies wordt geacht gunstig te zijn als het Comité de voormelde termijn laat verstrijken.

Indien de prijs hoger ligt dan 1,25 miljoen euro, dan wordt de vervreemding van het zakelijk onroerend recht bij ordonnantie door het Parlement goedgekeurd".

Kondigen deze ordonnantie af, bevelen dat ze in het Belgisch Staatsblad zal worden bekendgemaakt.

Brussel, XXX 2017

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Plaatselijke Besturen, Territoriale Ontwikkeling, Stedelijk Beleid, Monumenten en Landschappen, Studentenaangelegenheden, Toerisme, Openbaar Ambt, Wetenschappelijk Onderzoek en Openbare Netheid,

R. VERVOORT

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Financiën, Begroting, Externe Betrekkingen en Ontwikkelingssamenwerking,

G. VANHENGEL

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Tewerkstelling, Economie, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

D. GOSUIN

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken,

P. SMET

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,

C. FREMAULT

AVANT-PROJET D'ORDONNANCE SOUMIS A L'AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Avant-Projet d'Ordonnance modifiant l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle

Le Gouvernement,

Sur la proposition du Ministre-Président et du Ministre des Finances et du Budget, après en avoir délibéré,

ARRETE :

Le Ministre-Président et le Ministre des Finances et du Budget, sont chargés de présenter au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, au nom du Gouvernement, le projet d'ordonnance dont la teneur suit :

Article 1

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Article 2

L'article 100 est remplacé par ce qui suit :

« Le Gouvernement est autorisé à aliéner publiquement, de gré à gré ou par voie d'échange, tous droits réels immobiliers.

Par « aliénation », on entend également l'octroi de droits réels immobiliers démembrés.

Sauf en cas de vente publique ou lorsque l'expropriation pour cause d'utilité publique a été légalement décrétée, les aliénations visées par cette section qui ont trait à des biens dont une des estimations ou le prix dépasse 6,25 millions d'euros, doivent être approuvées par ordonnance par le Parlement.

Le présent article ne concerne pas les propriétés boisées appartenant à la Région, qui ne peuvent être aliénées que par ordonnance, à l'exception de celles dont l'expropriation pour cause d'utilité publique a été décidée ou qui font l'objet d'échanges, pour autant que ces dernières opérations ne diminuent pas l'étendue du domaine forestier régional ».

Article 3

Dans l'article 101, §1er, les mots « fonctionnaires des Comités d'acquisition d'immeuble » sont remplacés par les mots « les agents désignés en vertu de l'ordonnance du 23 juin 2016 relative à la reprise des activités des Comités d'acquisition d'immeubles par la Région de Bruxelles-Capitale ».

L'article 101, §2, modifié par ordonnance du 31 janvier 2008, est remplacé par ce qui suit :

« Le Gouvernement peut toutefois, par décision motivée, faire appel à d'autres fonctionnaires publics mandatés ou prestataires de service pour exécuter, en tout ou en partie, les opérations visées aux articles 100 et 101 § 1er.

Pour la présente ordonnance, on entend par « prestataire de service » : soit un géomètre-expert immobilier inscrit au tableau tenu par le Conseil fédéral des géomètres-experts, soit un agent immobilier inscrit au tableau visé à la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier

Si l'estimation dépasse le montant visé à l'article 100, alinéa 3, le Gouvernement est tenu de faire appel aux agents du Comité d'acquisition d'immeubles afin d'effectuer une estimation du bien. Tant la représentation de la Région lors de la réalisation de l'opération que la passation de l'acte sont obligatoirement confiées à un fonctionnaire public.

Au cas où la passation de l'acte n'est pas confiée à un agent du Comité d'acquisition d'immeubles, le projet d'acte portant aliénation de droits réels immobiliers est soumis au Comité d'acquisition d'immeubles qui, dans le mois suivant la réception, communique un avis motivé au Gouvernement. L'avis est censé être favorable si le comité laisse expirer le délai précité.

En cas d'avis négatif, l'opération ne peut être réalisée qu'après décision du Gouvernement ».

Article 4

L'article 102bis, inséré par ordonnance du 31 janvier 2008, est remplacé par ce qui suit :

« Le Gouvernement est autorisé à aliéner à une personne morale de droit public un bien immeuble appartenant à la Région en vue de son affectation à la construction de logements publics, sociaux ou moyens. Il est également autorisé à aliéner à la SAU tous les immeubles, en ce compris ceux qui relèvent de son domaine public, qui sont utiles ou nécessaires à la réalisation de l'objet social de la SAU. Dans ces cas, les dispositions des articles 100 à 102 et 103 de la présente ordonnance ne sont pas d'application ».

Article 5

L'article 103 est remplacé par ce qui suit :

« §1er. Sans préjudice de l'article 102bis et du §2, les droits réel immobiliers sont aliénés au plus offrant.
Le Gouvernement peut, le cas échéant, définir de quelle manière un droit réel immobilier doit être aliéné et quelles obligations particulières doivent être imposées à l'acquéreur.

§2. Lorsque le Gouvernement a un projet précis, s'inscrivant dans le cadre d'un politique foncière globale, impliquant une aliénation servant la politique par lui menée pour rencontrer les intérêts de la Région, il peut, aux conditions qu'il fixe, de l'avis de l'inspection des finances par décision motivée, déroger au principe susmentionné de l'aliénation au plus offrant ; cette décision précise les conditions et modalités du projet précité. Dans ce cas, le Gouvernement peut de même décider de renoncer aux formalités de publicité visées aux §§ 1er et 2 de l'article 102.

Le Gouvernement ne peut toutefois prendre cette décision motivée que lorsque les conditions suivantes sont remplies :

1° Le prix de l'aliénation ne peut être inférieur à l'estimation du Comité d'acquisition d'immeubles régional qui tient compte à cette occasion de toutes les conditions particulières liées à la vente, ou à défaut d'une réponse de celui-ci dans les soixante jours ouvrables, d'une estimation sollicitée soit

auprès d'autres fonctionnaires publics mandatés, soit auprès d'un géomètre-expert immobilier inscrit au tableau tenu par le Conseil fédéral des géomètres-experts, soit auprès d'un agent immobilier inscrit au tableau visé à la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier.

2° L'aliénation doit être assortie de conditions offrant des garanties maximales pour une réalisation aussi rapide que possible du projet pour lequel l'aliénation a été effectuée, au moyen par exemple d'un certificat d'urbanisme favorable, d'un contrat de quartier ou d'un schéma directeur.

3° Le Gouvernement est tenu de soumettre le projet d'acte au Comité d'acquisition d'immeubles qui, dans le mois suivant la réception, communique un avis motivé au Gouvernement. L'avis est censé être favorable si le Comité laisse expirer le délai précité.

Si le prix est supérieur à 1,25 millions d'euros, l'aliénation du droit réel immobilier est approuvée par ordonnance du Parlement ».

Promulguons la présente ordonnance, ordonnons qu'elle soit publiée au Moniteur belge.

Bruxelles, le XXX 2017

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, du Développement territorial, de la Politique de la ville, des Monuments et Sites, des Affaires étudiantes, du Tourisme, de la Fonction publique, de la Recherche scientifique et de la Propreté publique

R. VERVOORT

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Finances, du Budget, des Relations extérieures et de la Coopération au Développement,

G. VANHENGEL

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Emploi, de l'Economie et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,

D. GOSUIN

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de la Mobilité et des Travaux publics,

P. SMET

La Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de la Vie, de l'Environnement et de l'Energie,

C. FREMAULT

Ontwerpordonnantie tot wijziging van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle

1. Memorie van toelichting

De toepassing van de artikelen 100 en volgende van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle geeft aanleiding tot heel wat interpretatieproblemen. Zo kan het feit dat nu eens verwezen wordt naar de vervreemding van onroerende goederen en dan weer naar de vestiging of de vervreemding van zakelijke onroerende rechten (zoals het recht van opstal en het recht van erfpacht) de veronderstelling doen ontstaan dat het gebruik van de term "vervreemding" desgevallend de vestiging van zakelijke rechten uitsluit. De term "zakelijk onroerend recht" verdient overigens de voorkeur op "onroerende domeingoederen".

Sommige bepalingen verhinderen daarenboven de ordonnantie toe te passen op de manier die bedoeld is door de wetgever. Zo bijvoorbeeld:

- Is artikel 102*bis* ingevoerd om de overdracht van rechten van opstal of van erfpacht naar een publiekrechtelijk rechtspersoon te onttrekken aan de voorwaarden die vastgelegd zijn in de ordonnantie. Dat artikel sluit evenwel de toepassing van artikel 103 niet uit. Niets verantwoordt dus dat de voorwaarden van §2 niet nageleefd zouden worden. Artikel 102*bis* is echter alleen zinvol wanneer het ook de toepassing van artikel 103 uitsluit.

- Is artikel 22 van de ordonnantie van 20 juli 2005 betreffende de MSI ingevoerd teneinde "het Gewest, de gemeenten van het Gewest en alle andere publiekrechtelijke rechtspersonen waarvoor rechtstreeks of onrechtstreeks geldt dat zij door het Gewest of de gemeenten van het Gewest zijn opgericht of hiervan voor het grootste deel eigendom zijn of waarop het Gewest een toezichthoudende bevoegdheid uitoefent, [te machtigen] alle onroerende goederen, ook die welke behoren tot hun openbaar domein, over te hevelen naar de MSI, in zoverre die nuttig of nodig zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van de MSI. Zij mogen de MSI tevens zakelijke rechten op deze goederen toekennen of deze eraan verhuren of in beheer geven, ongeacht de juridische aard van de operatie, en dit zowel kosteloos als tegen betaling". Voor die operaties, die betrekking hebben op de vervreemding van gewestelijke goederen, moet de toepassing van de artikelen 100 tot 102 en 103 uitgesloten worden.

- Sluit artikel 103, §2, zoals het verwoord is, alle voorwaarden uit die het nochtans beoogt te doen naleven.

Tot slot zijn ingevolge de regionalisering de comités tot aankoop van onroerende goederen overgeheveld van de federale overheid naar de gewesten. Het Comité tot aankoop van onroerende goederen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is ingesteld door de ordonnantie van 23 juni 2016, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad op 14 juli 2016. De bewoordingen van de ordonnantie moeten derhalve dienovereenkomstig worden aangepast:

- "ambtenaren van de Comités tot aankoop van onroerende goederen" wordt "personeelsleden van het Comité tot aankoop van onroerende goederen".

2. Artikelsgewijze bespreking

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen bijzondere commentaar.

Artikel 2

De artikelen 100 en volgende van de ordonnantie hebben betrekking op de vervreemding door de Regering van onroerende goederen die haar eigendom zijn, met inbegrip van de vervreemding en de vestiging van zakelijke onroerende rechten, zoals het recht van opstal en het recht van erfpacht. Het feit dat nu eens verwezen wordt naar de vervreemding van onroerende goederen en dan weer naar de vestiging of de vervreemding van zakelijke onroerende rechten (zoals het recht van opstal en het recht van erfpacht) kan de veronderstelling doen ontstaan dat het gebruik van de term "vervreemding" desgevallend de vestiging van zakelijke rechten uitsluit.

Om elke discussie over de interpretatie van de tekst te vermijden, zou duidelijk bepaald moeten worden dat onder "vervreemding" ook de toekenning van gesplitste zakelijke onroerende rechten verstaan wordt. Ook verdient de algemene term "zakelijk onroerend recht" de voorkeur op "onroerende domeingoederen".

Verder is het op basis van de oorspronkelijke tekst niet mogelijk met zekerheid te bepalen welke beboste eigendommen vrijgesteld zijn van een ordonnantie van het Parlement. De door de ontwerpordonnantie aangebrachte wijzigingen zijn bedoeld om een einde te maken aan iedere twijfel omtrent die interpretatie.

Artikel 3

De bewoordingen van de tweede paragraaf zijn herzien teneinde duidelijk te bepalen onder welke voorwaarden de personeelsleden van het Comité tot aankoop van onroerende goederen geraadpleegd moeten worden en in welke gevallen de schatting kan gebeuren door een dienstverlener.

Onroerende goederen met een waarde van meer dan 6,25 miljoen euro moeten geschat worden door de personeelsleden van het Comité tot aankoop van onroerende goederen. In de andere gevallen kan de schatting uitgevoerd worden door een dienstverlener. Indien blijkt dat de door een dienstverlener geschatte waarde van het onroerend goed *uiteindelijk* meer bedraagt dan 6,25 miljoen euro, moet een nieuwe expertise uitgevoerd worden door een personeelslid van het aankoopcomité.

Om de kwaliteit van de schattingsverslagen en de onafhankelijkheid van de dienstverleners te waarborgen, is het begrip "dienstverleners" beperkt tot bepaalde gereglementeerde beroepen.

Artikel 4

Artikel 102*bis* is ingevoerd om de overdracht van rechten van opstal of van erfpacht naar een publiekrechtelijk rechtspersoon te onttrekken aan de voorwaarden die vastgelegd zijn in de ordonnantie. Dat artikel sluit evenwel de toepassing van artikel 103 niet uit. Niets verantwoordt dus

dat de voorwaarden van §2 niet nageleefd zouden worden. Artikel 102*bis* is echter alleen zinvol wanneer het ook de toepassing van artikel 103 uitsluit.

Door de invoeging van een artikel 22 in de ordonnantie van 20 juli 2005 betreffende de MSI is de Regering daarenboven gemachtigd gewestelijke onroerende goederen over te dragen aan de MSI met afwijking van de artikelen 100 tot 102 en 103.

Artikel 5

De formulering van artikel 103 §2, derde lid, impliceert dat het voor de Regering verboden is te beslissen een goed te vervreemden, wanneer de opgesomde voorwaarden vervuld zijn. De Regering zou die beslissing integendeel alleen mogen kunnen nemen wanneer de voorwaarden vervuld zijn.

Om de goede uitvoering van de projecten niet in het gedrang te brengen, met name wanneer zij binnen een bepaalde termijn uitgevoerd moeten zijn, is in het eerste lid bepaald dat indien het Comité tot aankoop van onroerende goederen geen schattingsverslag heeft afgeleverd binnen de 60 dagen nadat het de aanvraag daarvoor heeft gekregen, voor de schatting een beroep gedaan kan worden op andere gemandateerde openbare ambtenaren of op dezelfde dienstverleners als die welke bedoeld zijn in artikel 3.

Zolang de openbare kopers niet zeker zijn dat zij het goed kunnen kopen, investeren zij in de praktijk niet in een stedenbouwkundig attest waarvan de verkrijging veel tijd en geld kost. Er zijn tal van onzekere factoren die verband houden met de beperkte duur van de wijkcontracten, wijzigende regeringen, gemeenteraden, enz.

Om te vermijden dat een akte verleden moet worden onder opschortende of ontbindende voorwaarde, die de verkoop onmogelijk maakt, wordt voorgesteld artikel 103, §2, 3° te schrappen en artikel 103, §2, 2° aan te vullen om te voldoen aan de gevraagde garanties.

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Plaatselijke Besturen, Territoriale Ontwikkeling, Stedelijk Beleid, Monumenten en Landschappen, Studentenaangelegenheden, Toerisme, Openbaar Ambt, Wetenschappelijk Onderzoek en Openbare Netheid,

R. VERVOORT

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Financiën, Begroting, Externe Betrekkingen en Ontwikkelingssamenwerking,

G. VANHENGEL

Projet d'Ordonnance modifiant l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle

1. Exposé des motifs

L'application des articles 100 et suivants de l'Ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle soulève de nombreuses questions d'interprétation. En effet, la référence tantôt à l'aliénation d'immeubles tantôt à la constitution ou l'aliénation de droits réels immobiliers (tels le droit de superficie et le droit d'emphytéose) peut laisser supposer que l'utilisation du terme aliénation exclut, le cas échéant, la constitution de droits réels. Le terme « droit réel immobilier » devrait par ailleurs être préféré à celui « d'immeubles domaniaux ».

Par ailleurs, certaines dispositions empêchent que l'Ordonnance soit appliquée conformément aux intentions du législateur, par exemple :

- L'article 102*bis* a été institué afin de soustraire la cession des droits de superficie ou d'emphytéose à une personne morale de droit public aux conditions prévues par l'Ordonnance. Or, cet article n'exclut pas l'application de l'article 103. Rien ne justifie dès lors que les conditions du §2 ne soient pas respectées. Or, l'article 102*bis* n'a un sens utile que s'il exclut également l'application de l'article 103.

- L'article 22 de l'Ordonnance du 20 juillet 2005 relative à la SAU a été institué afin de permettre que « la Région, les communes de la Région, et toutes les autres personnes morales de droit public créées ou détenues majoritairement, de manière directe ou indirecte, par la Région ou par les communes de la Région, ou sur lesquelles la Région exerce un pouvoir de tutelle, [soient] autorisées à transférer à la SAU tous les immeubles, en ce compris ceux qui relèvent de leur domaine public, qui sont utiles ou nécessaires à la réalisation de l'objet social de la SAU. Elles peuvent aussi accorder à la SAU des droits réels sur ces biens ou les lui donner en location ou en gestion, quelle que soit la nature juridique de l'opération, et ce à titre gratuit ou onéreux. ». Ces opérations, en ce qu'elles concernent des aliénations de biens régionaux, doivent exclure l'application des articles 100 à 102 et 103.

- Tel que libellé, l'article 103, §2 exclut toutes les conditions qu'il entend pourtant voir être respectées.

Enfin, suite à la régionalisation, les Comités d'acquisition d'immeubles ont été transférés du pouvoir fédéral aux Régions. Le Comité d'acquisition d'immeubles de la Région de Bruxelles-Capitale a été institué par Ordonnance du 23 juin 2016, publiée au Moniteur belge le 14 juillet 2016. Les termes de l'Ordonnance doivent dès lors être adaptés en conséquence :

- « fonctionnaires des Comités d'acquisition d'immeubles » devient « agents du Comité d'acquisition d'immeubles »

2. Commentaire des articles

Article 1

Cet article n'appelle pas de commentaire particulier.

Article 2

Les articles 100 et suivants de l'Ordonnance portent sur l'aliénation par le Gouvernement des immeubles lui appartenant, en ce y compris l'aliénation et la constitution de droits réels immobiliers tels le droit de superficie et le droit d'emphytéose. La référence tantôt à l'aliénation d'immeubles tantôt à la constitution ou l'aliénation de droits réels immobiliers (tels le droit de superficie et le droit d'emphytéose) peut laisser supposer que l'utilisation du terme aliénation exclut, le cas échéant, la constitution de droits réels.

Pour éviter toute discussion sur l'interprétation du texte, il devrait être précisé que par « aliénation », on entend également l'octroi de droits réels immobiliers démembrés. Le terme général « droit réel immobilier » devrait également être préféré à celui « d'immeubles domaniaux ».

Par ailleurs, le texte initial ne permet pas de déterminer avec certitude quelles sont les propriétés boisées qui sont exemptées d'une ordonnance du Parlement. Les modifications apportées par le projet d'ordonnance a pour objectif de supprimer tout doute quant à cette interprétation.

Article 3

Les termes du paragraphe 2 ont été revus afin de préciser les conditions dans lesquelles les agents du Comité d'acquisition d'immeubles doivent être consultés et les cas dans lesquels l'estimation peut être réalisée par un prestataire de services.

Les immeubles dont la valeur excède 6,25 millions d'euros doivent être estimés par les agents du Comité d'acquisition d'immeubles. Dans les autres cas, l'estimation peut être réalisée par un prestataire de services. S'il s'avère que la valeur de l'immeuble estimé par un prestataire de services est *in fine* supérieure à 6,25 millions d'euros, une nouvelle expertise devra être réalisée par un agent du Comité d'acquisition.

Afin de garantir la qualité des rapports d'estimation et l'indépendance des prestataires de services, la notion de « prestataires de service » a été limitée à certaines professions réglementées.

Article 4

L'article 102*bis* a été institué afin de soustraire la cession des droits de superficie ou d'emphytéose à une personne morale de droit public aux conditions prévues par l'Ordonnance. Or, cet article n'exclut pas l'application de l'article 103. Rien ne justifie dès lors que les conditions du §2 ne soient pas respectées. Or, l'article 102*bis* ne fait sens que s'il exclut également l'application de l'article 103.

De plus, suite à l'insertion d'un article 22 dans l'Ordonnance du 20 juillet 2005 relative à la SAU, le Gouvernement devrait être autorisé à transférer des d'immeubles régionaux à la SAU en dérogation des articles 100 à 102 et 103 afin de permettre une application de l'article 22 conforme aux intentions du législateur.

Article 5

La formulation de l'article 103§2, 3ème alinéa, implique que le Gouvernement se voit interdire de prendre la décision d'aliéner le bien lorsque les conditions énumérées sont remplies. Au contraire, le Gouvernement ne devrait pouvoir prendre cette décision que lorsque les conditions sont remplies.

Afin de ne pas compromettre la bonne réalisation des projets, notamment lorsqu'ils doivent être réalisés dans un certain délai, il a été prévu à l'alinéa 1° que, si le Comité d'acquisition d'immeubles n'a pas communiqué de rapport d'estimation dans les 60 jours de la demande qui lui a été adressée, l'estimation peut être sollicitée auprès d'autres fonctionnaires publics mandatés ou des mêmes prestataires de services que ceux visés à l'article 3.

Par ailleurs, tant qu'ils ne sont pas certains de pouvoir acquérir le bien, les acquéreurs publics ne font en pratique pas l'investissement d'un certificat d'urbanisme dont l'obtention est longue et couteuse. Il existe en effet de nombreux aléas liés à la durée limitée des contrats de quartier, des changements de gouvernement, de conseils communaux, etc...

Afin d'éviter de devoir passer un acte sous condition suspensive ou résolutoire, rendant impossible la réalisation de la vente, il est proposé de supprimer l'article 103, §2, 3° et de compléter l'article 103, §2, 2° de manière à rencontrer les garanties demandées.

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, du Développement territorial, de la Politique de la ville, des Monuments et Sites, des Affaires étudiantes, du Tourisme, de la Fonction publique, de la Recherche scientifique et de la Propreté publique,

R. VERVOORT

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Finances, du Budget, des Relations extérieures et de la Coopération au Développement,

G. VANHENGEL