

**BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE RAAD**

GEWONE ZITTING 1990-1991

10 JULI 1991

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

**betreffende de vervreemding
van onroerende domeingoederen**

VERSLAG
uitgebracht namens de Commissie
voor Financiën, Begroting,
Openbaar Ambt, Externe Betrekkingen
en Algemene Zaken
door de heer BEGHIN

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

1. Vaste leden : de heer Pouillet, Voorzitter; de heren André, Béghin, Cools, Cornelissen, Debry, De Coster, de Patoul, Harmel, Maingain, Moureaux, Rens, Stalport, Vandenbossche.

2. Plaatsvervangende leden : de heer Adriaens, mevr. de T'Serclaes, de heer Maison.

3. Ander Raadslid : de heer Demannez.

Zie :

Stuk van de Raad :

A-127/1-(90-91) : Ontwerp van ordonnantie.

**CONSEIL DE LA REGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 1990-1991

10 JUILLET 1991

PROJET D'ORDONNANCE

**relatif à l'alinéation
d'immeubles domaniaux**

RAPPORT
fait au nom de la Commission
des Finances, du Budget, de la Fonction
publique, des Relations extérieures et des
Affaires générales
par M. BEGHIN

Ont participé aux travaux de la Commission :

1. Membres effectifs : M. Pouillet, Président; MM. André, Béghin, Cools, Cornelissen, Debry, De Coster, de Patoul, Harmel, Maingain, Moureaux, Rens, Stalport, Vandenbossche.

2. Membres suppléants : M. Adriaens, M^{me} de T'Serclaes, M. Maison.

3. Autre membre du Conseil : M. Demannez.

Voir :

Document du Conseil :

A-127/1-(90-91) : Projet d'ordonnance.

I. Inleidende uiteenzetting van de Minister belast met Financiën, Begroting, Openbaar Ambt en Externe Betrekkingen

Dames en Heren,

Voor het vervreemden van haar onroerende domeingoederen is het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest tot op heden onderworpen aan de (nationale) wet van 31 mei 1923, laatst gewijzigd door de domaniale wet van 2 juli 1969.

De nationale wetgever heeft deze wet recent nog gemoderniseerd in de programmawet van 6 juli 1989, doch deze aanpassing is niet van toepassing op de Gewesten en Gemeenschappen.

Het hier voorgestelde ontwerp van ordonnantie heeft dan ook ondermeer tot doel die legislatieve achterstand in te halen. Doch dit ontwerp gaat veel verder. Het wil de domaniale wetgeving grondig moderniseren, verbeteren en tevens aanpassen aan de Brusselse problematiek.

Een eerste verbetering is de controle door de Brusselse Hoofdstedelijke Raad.

De huidige nationale wetgeving voorziet dat de wetgever de onderhandse verkopen moet goedkeuren boven de 50 miljoen. Er is echter geen enkele eis gesteld aan de termijn binnen dewelke dit moet gebeuren, en in de praktijk stellen we vast dat aan het Parlement soms verkopen ter goedkeuring worden voorgelegd die reeds jarenlang verleden zijn.

In onderhavige ordonnantie stel de Executieve voor deze goedkeuring te vragen aan de Raad binnen de drie maand na het verlijden van de akte, teneinde de controle door de Raad reëel te houden.

Anderzijds stelt de Executieve voor het drempelbedrag op te trekken tot 250 miljoen. Niet alleen was de drempel van 50 miljoen door de stijging van de levensduurte achterhaald, maar bovendien was dit een drempel die gebruikt werd op nationaal vlak, en dus eerder rekening hield met rurale prijzen, dan met de immobiliënmarkt die we hier te Brussel kennen.

Ook wat betreft de lasthebber (t.t.z. de ambtenaar die de akte dient te verlijden) is er een wijziging.

Het Gewest is, in tegenstelling tot de Staat, niet gebonden aan de Comités tot Aankoop van onroerende goederen, om haar aktes te verlijden. Het Gewest kan daar een eigen dienst voor oprichten of zelfs beroep doen op een notaris.

I. Exposé introductif du Ministre des Finances, du Budget, de la Fonction publique et des Relations extérieures

Mesdames, Messieurs,

Pour l'alinéation de ses immeubles domaniaux, la Région de Bruxelles-Capitale est soumise, jusqu'à ce jour, à la loi (nationale) du 31 mai 1923, en dernier modifiée par la loi domaniale du 2 juillet 1969.

Récemment, le législateur national a encore modernisé cette loi dans la loi-programme du 6 juillet 1989, mais cette adaptation n'est pas d'application aux Régions et aux Communautés.

Le projet d'ordonnance qui vous est soumis a dès lors pour objet notamment de rattraper ce retard législatif. Mais ce projet va bien plus loin. Il a pour objet de moderniser fondamentalement la législation domaniale, de l'améliorer et de l'adapter à la problématique bruxelloise.

Une première amélioration réside dans le contrôle par le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale.

L'actuelle législation nationale prévoit que le législateur doit approuver les ventes de gré à gré au-delà de 50 millions. Il n'existe toutefois aucune condition en ce qui concerne le délai fixé et dans la pratique, nous constatons que parfois des ventes passées depuis des années sont soumises à l'approbation du Parlement.

Par la présente ordonnance l'Exécutif propose de demander cette approbation au Conseil dans les trois mois suivant la passation de l'acte pour que le contrôle effectué par le Conseil reste efficace.

D'autre part, l'Exécutif propose de relever le montant-plancher jusque 250 millions. Non seulement, le montant-plancher de 50 millions est dépassé suite à l'augmentation du coût de la vie, mais il s'agissait en outre d'un seuil utilisé au plan national qui tenait donc compte des prix ruraux plutôt que du marché immobilier à Bruxelles.

Il y a également une modification en ce qui concerne le mandataire (c.à.d. le fonctionnaire chargé de la passation de l'acte).

Contrairement à l'Etat, la Région n'est pas liée aux Comités d'acquisition de biens immeubles pour passer ses actes. A cet effet, la Région peut créer un service propre ou même faire appel à un notaire.

Bij ordonnantie van 28 april 1990 werd de nationale Administratie van BTW, Registratie en Domeinen echter bevoegd verklaard om voor rekening van het Gewest vermogensrechtelijke verrichtingen uit te voeren. De modaliteiten hiervan werden vastgelegd in een protocol tussen de Regering en de Executieve.

Dit betekent dat de Executieve in principe beroep wenst te doen op het Comité van Aankoop. Wanneer niettemin op een andere lasthebber wordt beroep gedaan, dient het aankoopcomité de Executieve over het ontwerp van akte van advies te dienen.

Ook de manier waarop publiciteit moet gevoerd worden voor een verkoop, wordt gemoderniseerd. De huidige wetgeving legt enkel een publikatie op in het *Belgisch Staatsblad* en verplicht er toe een uittreksel hiervan te bezorgen aan de eigenaars van de aangrenzende percelen.

Het blijft verplicht dat de aanpalende eigenaars per aangetekend schrijven verwittigd worden. De overige publiciteit wordt echter op een meer commerciële leest geschoeid.

De meest opvallende wijziging is evenwel dat in welomschreven gevallen kan afgeweken worden van het principe te verkopen aan de meestbiedende.

Deze afwijking zal mogelijk zijn wanneer de Executieve van oordeel is dat het onmiddellijk voordeel (de hoogste prijs) in een bepaald geval dient te wijken voor een andere doelstelling waaraan de Executieve de voorkeur geeft (bijvoorbeeld ter realisatie van een specifiek project dat het beleid inzake bevordering van de huisvesting op bijzondere wijze ondersteunt).

Dit kan overigens voor het Gewest op termijn financieel gunstiger zijn bijvoorbeeld door het aantal inwoners te verhogen waardoor nieuwe inkomsten worden verkregen.

Vanzelfsprekend wordt deze uitzonderingsmaatregel omgeven met de nodige controles en waarborgen om het financiële belang van het Gewest te vrijwaren.

Ook wordt erover gewaakt dat dergelijke verkopen enkel kunnen gebeuren voor projecten waarvoor reeds een stedenbouwkundig attest werd afgeleverd.

Het ligt overigens in de bedoeling van de Executieve om nog een bijkomende voorwaarde op te leggen, welke in de onderhavige tekst nog niet is ingeschreven, opdat tot deze uitzonderingsprocedure mag besloten worden. De Executieve is van oordeel dat, indien het

Par ordonnance du 28 juin 1990, l'Administration nationale de la TVA, de l'Enregistrement et des Domaines a toutefois été déclarée compétente pour effectuer des opérations patrimoniales pour le compte de la Région. Les modalités en ont été fixées dans un protocole conclu entre le Gouvernement et l'Exécutif.

Cela signifie qu'en principe l'Exécutif souhaite faire appel au Comité d'acquisition. Toutefois, s'il est fait appel à un autre mandataire le Comité d'acquisition devra émettre un avis sur le projet d'acte.

La façon dont la publicité doit être menée en vue d'une vente, est également modernisée. La législation actuelle impose uniquement une publication au *Moniteur Belge* et la transmission d'un extrait de cette publication aux propriétaires des parcelles riveraines.

L'obligation d'avertir les riverains par lettre recommandée est maintenue. Les autres modes de publicité sont toutefois d'ordre plus commercial.

La modification la plus marquante réside toutefois dans le fait que pour des projets précis, il peut être dérogé au principe de la vente au plus offrant.

Cette dérogation sera possible lorsque l'Exécutif estime que dans un cas bien déterminé, l'avantage immédiat (le prix le plus élevé) doit céder le pas à un autre objectif auquel l'Exécutif accorde sa préférence (par exemple la réalisation d'un projet spécifique pour soutenir spécialement la politique du logement).

Pour la Région, cette façon d'agir peut d'ailleurs à délai être plus intéressante du point de vue financier. Une augmentation du nombre d'habitants peut par exemple procurer de nouveaux revenus.

Il va sans dire, que cette mesure dérogatoire est entourée des contrôles nécessaires et de garanties permettant de préserver les intérêts financiers de la Région.

Il est également veillé à ce que de telles ventes ne puissent avoir lieu que pour des projets ayant déjà fait l'objet d'un certificat d'urbanisme

L'Exécutif a d'ailleurs l'intention d'imposer une condition supplémentaire à l'application de cette procédure dérogatoire, condition qui n'est pas encore inscrite dans le présent texte. L'Exécutif estime que cette procédure de vente ne peut être appliquée que si

beoogde project onderworpen is aan een milieuvergunning van één der twee hoogste categorieën, dat dan pas tot deze verkoopprocedure kan overgegaan worden wanneer een geldig milieuattest afgeleverd is.

Tot vandaag kan deze voorwaarde echter nog niet ingeschreven worden, vermits de nieuwe milieureglementering nog niet van kracht is. De Executieve zal deze bijkomende voorwaarde evenwel inschrijven in het ontwerp van ordonnantie inzake milieuvergunningen.

Tot slot vermeld ik nog dat het ontwerp op alle vlakken tegemoetgekomen is aan de opmerkingen en suggesties van de Raad van State.

Zoals u weet, Mijnheer de Voorzitter, Dames en Heren Raadsleden, voorziet de begrotingsordonnantie dat de verkoop van ongebruikte gronden en gebouwen zal benut worden om investeringen te financieren. Onderhavige ordonnantie zal de Executieve toelaten deze verkopen uit te voeren, moderner dan voorheen en meer aangepast aan de Brusselse context. Ik dank u voor uw aandacht.

II. Algemene bespreking

Een lid vraagt uitleg betreffende § 2, lid 2, van artikel 5. Voor hem is deze tekst niet in overeenstemming met de commentaar op dit artikel die in de memorie van toelichting is opgenomen.

De Minister belast met Financiën antwoordt dat wanneer de Executieve oordeelt dat zij voor een duidelijk omschreven ontwerp van het principe van verkoop aan de meestbiedende wenst af te wijken, zij in dit geval eveneens mag beslissen van de normale regels van openbaarmaking, zoals bedoeld in de §§ 1 en 2 van artikel 4, af te zien.

Een ander lid vraagt eerst welke de elementen zijn die de Executieve ertoe gebracht hebben de limietwaarde van 50 tot 250 miljoen op te trekken.

Vervolgens stelt het lid dat het wel kan aanvaarden dat in sommige welbepaalde omstandigheden van de basisregels wordt afgeweken, maar dan moeten de criteria waarop deze beslissingen gesteund zijn zeer duidelijk worden omschreven. Deze opmerking werd trouwens reeds gemaakt door de Raad van State.

Het lid vraagt dat de Minister duidelijk zou stellen wat het begrip « project » in de raam van artikel 5 inhoudt.

un certificat d'environnement valable a été délivré, pour un projet soumis à un permis d'environnement d'une des deux catégories les plus élevées.

A ce jour, cette condition ne peut pas encore être inscrite étant donné que la nouvelle réglementation en matière d'environnement n'est pas encore en vigueur. Cette condition supplémentaire sera toutefois inscrite par l'Exécutif dans le projet d'ordonnance relatif aux permis d'environnement.

Pour terminer, je signale encore que le projet rencontre sur tous les points, les remarques et suggestions du Conseil d'Etat.

Comme vous le savez, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, l'ordonnance budgétaire prévoit que la vente des terrains et immeubles non occupés servira à financer des investissements. La présente ordonnance permettra à l'Exécutif de réaliser ces ventes d'une façon plus moderne et mieux adaptée au contexte bruxellois. Je vous remercie de votre attention.

II. Discussion générale

Un membre demande des explications sur le § 2, alinéa 2 de l'article 5. D'après lui, ce texte ne correspond pas au commentaire de cet article tel qu'il figure dans l'exposé des motifs.

Le Ministre des Finances répond que lorsque l'Exécutif estime qu'il souhaite déroger, pour un projet bien défini, au principe de la vente au plus offrant, il peut également décider dans ce cas de renoncer aux règles normales de publicité telles que visées aux §§ 1 et 2 de l'article 4.

Un autre membre demande d'abord quels sont les éléments qui ont amené l'Exécutif à porter la valeur limite de 50 à 250 millions.

Le membre déclare ensuite qu'il peut admettre qu'il soit dérogé, dans certaines circonstances bien précises, aux règles de base: dans ce cas cependant, les critères sur lesquels ces décisions s'appuient doivent être clairement définis. Le Conseil d'Etat avait d'ailleurs déjà formulé cette observation.

Le membre demande que le Ministre précise ce que la notion de « projet » implique dans le cadre de l'article 5.

Tenslotte wenst deze spreker te vernemen waarom de Executieve de mogelijkheid invoert om op andere lasthebbers dan de Comités tot aankoop een beroep te doen om de in artikel 2 en artikel 3, § 2, bedoelde taken uit te voeren.

Een ander lid vindt dat de redenen die de Executieve ertoe brengt de wetgeving van 1923 te versoepelen weinig gegrond zijn.

De wijzigingen zouden zelfs in de tegenovergestelde richting moeten gaan, vermits het gewest onderhevig is aan een aanhoudende speculatie in de immobiliënsector.

De Executieve zou voorzichtiger te werk moeten gaan en zou het controlerecht van de Raad zelfs moeten uitbreiden.

De spreker is de mening toegedaan dat de Raad in staat moet zijn om zelf nauwlettend te waken over al wat zich op het vlak van stedenbouw en ruimtelijke ordening voordoet, vermits zij samengesteld is uit 75 leden die over een grondgebied van slechts 160 km² bevoegd zijn.

Een ander lid deelt deze mening niet. Men kan moeilijk de democratische controle op alle vervreemdingen volledig aan de Raad overlaten. Dit druist in tegen de doeltreffendheid van het beleid.

In het huidige systeem waarin op nationaal vlak het Parlement zijn toestemming moet geven voor alle vervreemdingen boven de 50 miljoen, stelt men een grote vertraging vast.

In verband met het controlerecht van de Raad over de vervreemdingen die de waarde van 250 miljoen overschrijden, vraagt het lid welke de juridische draagwijdte is van de resolutie bepaald in artikel 2 van het ontwerp.

Een lid zou graag vernemen op welke andere lasthebbers de Executieve voornemers is een beroep te doen in het in artikel 5, § 2, lid 3, 1^o bedoelde geval.

Een lid vreest dat de toepassing van artikel 5, § 2, de ontwijking van het controlerecht van de Raad tot gevolg zal hebben. Het geeft het volgende voorbeeld. Indien de Executieve de casernes te Elsene voor de prijs van 750 miljoen aankoopt en deze vervolgens aan een privé-bouwheer afstaat voor een symbolische frank om er sociale woningen in de plaats te bouwen, dan kan deze operatie zonder enige vorm van controle doorgevoerd worden.

Enfin, l'orateur souhaite savoir pourquoi l'Exécutif introduit la possibilité de faire appel à d'autres mandataires que les Comités d'acquisition pour exécuter les tâches visées aux articles 2 et 3, § 2.

Un autre membre estime que les raisons qui amènent l'Exécutif à assouplir la législation de 1923 sont peu fondées.

Les modifications devraient même aller en sens opposé vu que la région est sujette à une spéculation constante dans le secteur immobilier.

L'Exécutif devrait être plus prudent dans son action et aller jusqu'à élargir le droit de contrôle du Conseil.

L'orateur est d'avis que le Conseil doit être à même de surveiller lui-même de près tout ce qui se produit dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, puisqu'il est composé de 75 membres qui ne sont compétents que pour un territoire de 160 km².

Un autre membre ne partage pas cet avis. On peut difficilement laisser au Conseil l'entière responsabilité du contrôle démocratique de toutes les aliénations; cette façon de faire est contraire à l'efficacité de gestion.

Le système actuel, où le Parlement doit donner son accord au niveau national pour toutes les aliénations dépassant les 50 millions, accuse un grand retard.

En ce qui concerne le droit de contrôle du Conseil sur les aliénations dépassant une valeur de 250 millions, le membre demande quelle est la portée juridique de la résolution prévue à l'article 2 du projet.

Un membre souhaiterait savoir quels sont les autres mandataires auxquels l'Exécutif a l'intention de faire appel dans le cas visé à l'article 5, § 2, 1^o.

Un membre craint que l'application de l'article 5, § 2 n'entraîne un contournement du droit de contrôle du Conseil. Il donne l'exemple suivant. Si l'Exécutif acquiert les casernes d'Ixelles pour la somme de 750 millions et les cède ensuite à un promoteur privé contre le franc symbolique pour y construire à la place des logements sociaux, cette opération peut se faire sans aucune forme de contrôle.

Een lid stelt de drie volgende vragen :

— In welke omstandigheden is de Executieve gemachtigd uit de hand te vervreemden in plaats van openbaar, of, anders gezegd, is de Executieve ertoe gemachtigd zelf de modaliteiten van de vervreemding te bepalen ?

— Welke zijn de juridische gevolgen verbonden aan de door de Raad gestemde resoluties ? Wat gebeurt er indien de Raad zijn goedkeuring weigert ?

— Is de in artikel 5, § 2, bepaalde procedure zo opgevat dat de vervreemding steeds uit de hand gebeurt, zodat het controlerecht van de Raad ook uitgeoefend wordt op alle verrichtingen die het drempelbedrag van 250 miljoen overschrijden ?

Het antwoord van de Minister belast met Financiën luidt als volgt.

Wat het bedrag van 250 miljoen betreft, is men van het standpunt uitgegaan dat de index tussen 1969 en 1989 verdubbeld is. Daarbij komt dat gedurende de laatste twee jaren de prijzen in de streek van Brussel nog eens verdubbeld zijn.

In verband met het controlerecht van de Raad, herinnert hij eraan dan slechts de vervreemdingen uit de hand aan dit controlerecht zullen onderworpen worden en voor zover zij de waarde van 250 miljoen overschrijden. De sanctie die aan de stemming van de resolutie is verbonden, is louter van politieke aard. Een negatieve stemming kan dus geen enkel opschorrend gevolg met zich meebrengen, maar geldt slechts als een politieke sanctie tegenover de Executieve.

Alle vervreemdingen, zowel de openbare als deze uit de hand, zullen in het jaarlijks verslag aan de Raad worden opgenomen.

Het begrip « project » waarnaar verwezen is in artikel 5, § 2, lid 1, zal in het raam van het ontwerp van ordonnantie houdende oprichting van de Regie van het Grondbeleid nader worden beschreven.

Alhoewel het ontwerp bepaalt dat het Gewest niet gebonden is aan de Comités tot aankoop om haar aktes te verlijden, ligt het in de bedoeling van de Executieve om zoveel mogelijk op deze Comités een beroep te doen, vermits zij goed uitgerust zijn om alle vermogensrechtelijke verrichtingen voor rekening van het Gewest uit te voeren. Dit sluit niet uit dat het Gewest in uitzonderlijke gevallen bijvoorbeeld aan een notaris zou vragen voor haar een akte te verlijden.

Een lid vraagt of immobiliënkantoren ook in aanmerking zouden kunnen komen.

Un membre pose les trois questions suivantes :

— Dans quelles circonstances l'Exécutif est-il habilité à aliéner de gré à gré plutôt que publiquement ou, en d'autres termes, l'Exécutif est-il habilité à fixer lui-même les modalités de l'aliénation ?

— Quelles sont les conséquences juridiques des résolutions votées par le Conseil ? Que se passe-t-il si le Conseil ne donne pas son approbation ?

— La procédure fixée à l'article 5, § 2 est-elle conçue de manière à ce que l'aliénation se fasse toujours de gré à gré et que le droit de contrôle du Conseil s'exerce également pour toutes les opérations dépassant un montant de 250 millions ?

Le Ministre des Finances donne la réponse suivante.

En ce qui concerne le montant de 250 millions, on est parti du point de vue que l'index a doublé entre 1969 et 1989. Dans la région de Bruxelles-Capitale en outre, les prix ont doublé au cours de ces deux dernières années.

En ce qui concerne le droit de contrôle du Conseil, il rappelle que seules les aliénations de gré à gré seront soumises à ce contrôle et pour autant qu'elles dépassent un montant de 250 millions. La sanction liée au vote de la résolution est purement de nature politique. Un vote négatif ne peut donc pas entraîner de conséquence suspensive mais a uniquement valeur de sanction politique à l'égard de l'Exécutif.

Toutes les aliénations, tant publiques que de gré à gré, figureront dans le rapport annuel soumis au Conseil.

La notion de « projet » à laquelle il est fait référence à l'article 5 sera décrite plus en détail dans le cadre du projet d'ordonnance portant création de la Régie foncière.

Bien que le projet dispose que la Région n'est pas liée aux Comités d'acquisition pour passer ses actes, l'Exécutif a l'intention de faire autant que possible appel à ces Comités. Ceux-ci, en effet, sont bien équipés pour exécuter toutes les opérations de droit patrimonial pour le compte de la Région, ce qui n'exclut pas que, dans des cas particuliers, la Région demande par exemple à un notaire de passer un acte pour elle.

Un membre demande si les agences immobilières pourraient également être sollicitées.

De Minister antwoordt dat deze kantoren geen akten mogen verlijden.

Hetzelfde lid meent dat artikel 3, § 3, niet alleen slaat op het verlijden van akten, maar ook op andere verrichtingen die met de vervreemding betrekking hebben, zoals het schatten van de waarde van het goed, het zoeken van potentiële kopers, enz...

Een ander lid ziet niet goed in waarom de Executieve voor de schatting op andere lasthebbers een beroep wenst te doen.

Een lid wil vermijden dat de gecombineerde toepassing van de artikelen 2 en 5 ertoe zou leiden dat de Executieve zich aan het controlerecht van de Raad onttrekt. Daarom stelt het voor in het derde lid van artikel 2 de term « handelswaarde » (valeur marchande) te gebruiken. Aldus zouden de bijzondere voorwaarden die, bij toepassing van artikel 5, eventueel aan de koper worden opgelegd niet in aanmerking komen voor de vergelijking met het drempelbedrag.

De Minister is het met deze interpretatie eens. Hij stelt dat, voor de toepassing van artikel 2, met de door het Comité tot aankoop bepaalde waarde rekening dient te worden gehouden.

Een discussie ontstaat over het al dan niet weglaten van het woord « geschatte » bij artikel 2.

Een lid pleit voor de schrapping van dit woord. Het is immers de werkelijke waarde van het goed die bepalend moet zijn.

Een ander lid deelt deze mening niet, omdat de politieke kritiek op de handelingen van de Executieve juist moet kunnen slaan op de discrepantie tussen de geschatte en de reële verkoopwaarde.

De Minister pleit voor het behoud van de term « geschatte ».

Een lid stelt voor dat men eraan zou toevoegen : « de door het Comité tot aankoop geschatte waarde ».

De Minister heeft geen bezwaar tegen dit voorstel.

Een lid betwist de door de Minister aangehaalde cijfers voor de berekening van de evolutie van de index.

Een ander lid vraagt de de Minister de evolutie van de index sinds 1923 zou meedelen.

De Minister belooft een meer uitgebreide verantwoording te geven voor het verslag.

Le Ministre répond que ces agences ne sont pas habilitées à passer des actes.

Le même membre estime que l'article 3, § 3 ne porte pas seulement sur la passation d'actes mais également sur d'autres opérations qui ont trait à l'aliénation, telles que l'estimation de la valeur d'un bien, la recherche d'acheteurs potentiels, etc.

Un autre membre ne voit pas pourquoi l'Exécutif souhaite faire appel à d'autres mandataires pour l'estimation.

Un membre souhaite éviter que l'application combinée des articles 2 et 5 ne conduisent l'Exécutif à se soustraire au droit de contrôle du Conseil. C'est pourquoi il propose d'utiliser le terme « valeur marchande » au troisième alinéa de l'article 2. Les conditions particulières qui, en application de l'article 5, seraient éventuellement imposées au vendeur ne seraient ainsi pas reprises en compte pour la comparaison avec le montant plancher.

Le Ministre accepte cette interprétation. Il déclare que, pour l'application de l'article 2, il faut tenir compte de la valeur fixée par le Comité d'acquisition.

Une discussion s'engage concernant la suppression ou non du mot « estimée » à l'article 2.

Un membre plaide pour la suppression de ce mot. En effet, c'est la valeur réelle du bien qui doit être déterminante.

Un autre membre ne partage pas cette opinion parce que la critique politique des actions de l'Exécutif doit justement pouvoir porter sur la différence entre la valeur réelle et la valeur estimée de la vente.

Le Ministre plaide pour le maintien du terme « estimée ».

Un membre propose que l'on ajoute : « la valeur estimée par le Comité d'acquisition ».

Le Ministre ne s'oppose pas à cette proposition.

Un membre conteste les chiffres avancés par le Ministre pour le calcul de l'évolution de l'index.

Un autre membre demande que le Ministre communique l'évolution de l'index depuis 1923.

Le Ministre promet de donner une justification plus détaillée au rapport.

Een lid wenst te vernemen hoeveel vervreemdingen boven de 250 miljoen de Executieve in de komende maanden voornemers is te doen.

De Minister antwoordt dat de administratie nog volop bezig is met het opmaken van een inventaris van alle door de Staat overgehevelde domeingoederen. In het verslag zal de lijst van de reeds overgehevelde goederen worden opgenomen.

In verband met artikel 3 zijn verscheidene leden de mening toegedaan dat de mogelijkheid om ook op andere lasthebbers dan de Comités een beroep te doen op onvoldoende wijze gefundeerd is.

Een lid vindt dat deze andere bemiddelaars enkel als raadgevers zouden mogen optreden. Lastgeving houdt immers in dat de lasthebber een mandaat krijgt om in naam van het Gewest verbintenissen aan te gaan.

Voor een ander lid heeft deze regeling als voordeel dat de speculatie op een bepaald goed beter kan omzeild worden.

De Minister verklaart dat hij de bedoeling heeft in principe op de Comités tot aankoop een beroep te doen. Deze Comités zijn echter af en toe zo overstelpt dat er zich een flessehals voordoet. Daarom wenst de Executieve de mogelijkheid te behouden om ook op andere lasthebbers beroep te kunnen aan.

Een lid merkt op dat in dit geval het Comité dan ook niet bij machte is zijn met redenen omkleed advies, zoals bedoeld in artikel 3, § 3, uit te brengen.

Meerdere leden vragen zich af of de Comités wel uitgerust zijn om zeer complexe vastgoedoperaties op touw te zetten.

Andere leden pleiten integendeel voor de afschaffing van § 3.

Een lid is van mening dat de Comités tot aankoop principieel voorrang dienen te genieten.

Indien op uitzonderlijke wijze op andere mandatarissen een beroep wordt gedaan, bepaalt artikel 3, § 3, reeds dat dit het voorwerp moet uitmaken van een collegiale beslissing van de Executieve, die dan desnoods door de Raad kan gesanctioneerd worden.

Met het oog op een bijkomende garantie, zou men in artikel 5, § 1, lid 2, kunnen toevoegen dat het om een *met redenen omklede* beslissing van de Executieve moet gaan.

De Minister heeft hiertegen geen bezwaar.

Un membre souhaite être informé du nombre d'aliénations supérieures à 250 millions auxquelles l'Exécutif a l'intention de procéder dans les prochains mois.

Le Ministre répond que l'administration est encore occupée à dresser un inventaire de tous les immeubles domaniaux transférés par l'Etat. La liste des immeubles déjà transférés figure au rapport (voir annexe 3).

En ce qui concerne l'article 3, plusieurs membres estiment que la possibilité de faire également appel à d'autres mandataires que les Comités est insuffisamment fondée.

Un membre estime que ces autres intermédiaires ne pourraient intervenir qu'en qualité de conseillers. En effet, le mandat implique que le mandataire reçoit un mandat pour souscrire des engagements au nom de la Région.

Pour un autre membre, ce règlement présente l'avantage de mieux pouvoir éviter la spéculation sur un immeuble déterminé.

Le Ministre déclare qu'il a l'intention quant à lui de recourir en principe aux Comités d'acquisition. Toutefois, lesdits Comités sont parfois à ce point débordés qu'il en découle un encombrement. C'est pourquoi l'Exécutif souhaite également conserver la possibilité de pouvoir compter sur d'autres mandataires.

Un membre observe que, dans ce cas, le Comité n'est pas habilité à émettre un avis motivé tel que prévu à l'article 3, § 3.

Plusieurs membres se demandent si les Comités sont suffisamment équipés pour organiser des opérations immobilières très complexes.

D'autres membres plaident au contraire pour la suppression du § 3.

Un membre estime que les Comités d'acquisition doivent bénéficier d'une priorité de principe.

S'il est fait exceptionnellement appel à d'autres mandataires, l'article 3, § 3 prévoit déjà que cela doit faire l'objet d'une décision collégiale de l'Exécutif qui peut alors être sanctionnée, si nécessaire, par le Conseil.

A titre de garantie supplémentaire, on pourrait ajouter à l'article 5, § 1, alinéa 2, qu'il doit s'agir d'une décision *motivée* de l'Exécutif.

Le Ministre n'y voit pas d'objection.

Een lid vraagt op welke basis de in artikel 3, § 3, lid 2, bepaalde termijn van 1 maand werd vastgelegd.

De Minister antwoordt dat dit met het Bestuur van Financiën werd overeengekomen.

Met betrekking tot artikel 4 vraagt een ander lid of de bestaande reglementeringen die in de publiciteitsmaatregelen van de openbare verkopen voorzien, van kracht blijven.

De Minister stelt dat deze maatregelen het voorwerp uitmaken van administratieve richtlijnen. De publiciteitsmaatregelen variëren naargelang van de aard van het te vervreemden goed.

In verband met artikel 5 dringen meerdere leden erop aan dat de Minister het begrip « project », waarvan sprake is in § 2, nader zou omschrijven en eventueel een voorbeeld geven van een dergelijk project.

De Minister verwijst naar de projecten voor de Kanaalzone en voor de bouw van een nieuw Heizelstadion. Deze projecten moeten met de krachtlijnen van het grondbeleid van het Gewest in overeenstemming zijn.

Een lid vraagt of sommige vastgoedoperaties waarbij afwijkingen van de plannen van aanleg worden toegestaan in ruil voor de opbouw van woningen hiervoor ook in aanmerking komen.

Een lid vindt dat de procedure van artikel 5, § 2, verantwoord is om de grondspeculatie tegen te gaan.

Het komt voor dat reeds gevestigde bedrijven nieuwe terreinen wensen te verwerven teneinde hun bestaande inplanting uit te breiden. Indien men het systeem van de meestbiedende toepast, zal het dikwijls gebeuren dat deze bedrijven geen hogere prijs kunnen bieden dan deze aangeboden door de meeste bouwpromotoren.

Hetzelfde probleem stelt zich voor de gemeenten die tevergeefs op zoek zijn naar nieuwe terreinen voor de woningbouw.

Spreker is van mening dat de Executieve in zulke gevallen moet kunnen ingrijpen daar de logica van de vrije markt hier niet toelaat dat aan deze gerechtvaardigde bekommernissen wordt tegemoetgekomen.

Andere leden gaan akkoord met deze stelling op voorwaarde dat de Executieve zijn doelstellingen inzake ruimtelijke ordening en grondbeleid nader zou omschrijven, zoals trouwens door de Raad van State naar voren werd gebracht.

Un membre demande sur quelle base on a fixé le délai d'un mois visé à l'article 3, § 3, alinéa 2.

Le Ministre répond que ce délai a été convenu avec l'Administration des Finances.

En ce qui concerne l'article 4, un autre membre demande si les réglementations existantes en matière de publicité des ventes publiques restent d'application.

Le Ministre déclare que ces mesures font l'objet de directives administratives. Les mesures de publicité varient en fonction de la nature du bien à aliéner.

En ce qui concerne l'article 5, plusieurs membres insistent pour que le Ministre définisse de manière plus précise la notion de « projet » dont il est question au § 2 et qu'il donne éventuellement un exemple d'un tel projet.

Le Ministre renvoie aux projets relatifs à la zone du Canal et à la construction d'un nouveau stade du Heysel. Ces projets doivent être conformes aux directives de la politique foncière de la Région.

Un membre demande si certaines opérations immobilières pour lesquelles on accorde des dérogations aux plans d'aménagement en échange de la construction de logements entrent également en ligne de compte dans ce cadre.

Un membre estime que la procédure de l'article 5, § 2 se justifie pour faire face à la spéculation foncière.

Des entreprises déjà installées souhaitent parfois acquérir de nouveaux terrains en vue d'étendre leur implantation existante. Si l'on applique le système du plus offrant, il arrive souvent que ces entreprises ne soient pas en état d'offrir un prix plus élevé que celui proposé par la plupart des promoteurs immobiliers.

Le même problème se pose pour les communes qui cherchent en vain de nouveaux terrains pour la construction de logements.

L'orateur estime que l'Exécutif doit pouvoir intervenir dans de tels cas, la logique du marché libre ne permettant pas de répondre à ces préoccupations justifiées.

D'autres membres peuvent partager cette position à condition que l'Exécutif définisse plus précisément ses objectifs en matière d'aménagement du territoire et de politique foncière, comme le Conseil d'Etat l'a d'ailleurs fait remarquer.

De Minister antwoordt dat de Raad van State gevraagd heeft de tekst aan te vullen, ofwel door duidelijke grenzen te stellen aan de bevoegdheid tot afwijking, ofwel door uitdrukkelijk te verwijzen naar de ordonnantie tot vaststelling van het globale grondbeleid van het Gewest. Vermits deze ordonnantie nog in voorbereiding is, heeft de Executieve geopteerd voor de eerste oplossing, namelijk het inschrijven in de tekst van een aantal voorwaarden waaraan de mogelijkheid tot afwijking wordt onderworpen.

Een lid stelt voor dat het controlerecht zoals bedoeld in artikel 2, lid 3, ook zou worden uitgeoefend over elk project waarvoor een afwijking van de normale procedure wordt gevraagd.

Een ander lid ondersteunt dit voorstel, aangezien de Raad, meer dan de Executieve, in staat is een globaal zicht te hebben op het grondbeleid van het Gewest.

Verder wenst dit lid te vernemen hoe de procedure van verkoop uit de hand door de Comités tot aankoop wordt geregeld.

De Minister antwoordt het volgende.

Naast de gewone publiciteitsmaatregelen, neemt de administratie contact op met de potentiële kopers per brief naargelang van de aard van het te vervreemden goed. Indien de administratie een vrij hoog aantal prijsoffertes ontvangt, worden alle kandidaten op een bepaald ogenblik samengeroepen. Het goed wordt dan toegewezen aan de meestbiedende. Deze tekent onmiddellijk een belofte tot aankoop.

Wat het voorstel tot uitbreiding van het controle-recht betreft, herinnert de Minister eraan dat alle vervreemdingen uit de hand waarbij de geschatte waarde van het goed 250 miljoen te boven gaat, aan de goedkeuring van de Raad zullen worden voorgelegd.

**

Bij de opening van de tweede zitting verklaart de Minister belast met Financiën dat het Bestuur der Domeinen een verantwoordingsnota zal opstellen betreffende het drempelbedrag van 250 miljoen.

De inventaris van de domeingoederen is in opmaak en zal bij het verslag gevoegd worden. Deze is echter onder voorbehoud van de transferten die tussen de Staat en het Gewest nog moeten worden geregeld.

De Minister kondigt ook aan dat de Executieve drie amendementen zal indienen die alle in de lijn staan van de door de Commissie gemaakte suggesties.

Le Ministre répond que le Conseil d'Etat a demandé de compléter le texte en fixant des limites claires à la compétence de dérogation ou en renvoyant expressément à l'ordonnance qui arrêtera l'ensemble de la politique foncière de la Région. Comme cette ordonnance est encore en préparation, l'Exécutif a opté pour la première solution, à savoir la mention dans le texte d'un certain nombre de conditions auxquelles est soumise la possibilité de dérogation.

Un membre propose que le droit de contrôle, tel que visé à l'article 2, alinéa 3, soit également exercé sur tout projet pour lequel une dérogation à la procédure normale est demandée.

Un autre membre soutient cette proposition, le Conseil étant mieux à même que l'Exécutif d'avoir une vue globale sur la politique foncière de la Région.

Ce membre souhaite encore être informé de la manière dont les Comités d'acquisition règlent la procédure de vente de gré à gré.

Le Ministre fait la réponse suivante.

Outre les mesures de publicité habituelles, l'Administration contacte les acheteurs potentiels par lettre en fonction de la nature du bien à aliéner. Si l'Administration reçoit un nombre assez important d'offres de prix, tous les candidats sont convoqués en même temps. Le bien est alors attribué au plus offrant, lequel signe immédiatement une promesse d'achat.

En ce qui concerne la proposition d'extension du droit de contrôle, le Ministre rappelle que toutes les aliénations de gré à gré de biens dont la valeur estimée dépasse 250 millions seront soumises à l'approbation du Conseil.

**

A l'ouverture de la deuxième réunion, le Ministre des Finances déclare que l'Administration des Domaines établira une note justificative sur le montant plancher de 250 millions (voir annexe 2).

L'inventaire des biens domaniaux est en cours d'élaboration et sera joint au rapport, sous réserve toutefois des transferts qui doivent encore être réglés entre l'Etat et la Région.

Le Ministre annonce également que l'Exécutif déposera trois amendements qui rencontrent tous des suggestions émises par la Commission.

III. Artikelsgewijze bespreking

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

Artikel 2

De Executieve dient een amendement (nr. 1) in dat ertoe strekt dat de schatting die vergeleken wordt met het bedrag van 250 miljoen :

- steeds moet opgemaakt zijn door het Comité tot aankoop;
- geen rekening houdt met de minderwaarde die volgt uit eventuele bouwverplichtingen.

Een lid vraagt dat de Minister zou bevestigen dat het ontwerp enkel slaat op het privaat domein van het Gewest. Het openbaar domein is immers onvervreemdbaar. De affectatie is de grondslag van de onvervreemdbaarheid van het openbaar domein.

Hieruit vloeit voor dat een goed zijn status van openbaar domein slecht kan verliezen door een uitdrukkelijke beslissing van desaffectatie.

Spreker vraagt wie deze beslissing kan nemen.

De Minister antwoordt dat affectatie al dan niet uitdrukkelijk kan zijn. Dit geldt ook voor desaffectatie. Een goed kan zijn status van openbaar domein verliezen, hetzij door een uitdrukkelijke beslissing van de overheid (een besluit van de Executieve), hetzij op stilzwijgende wijze doordat het goed niet langer aangewend wordt voor de bestemming die het destijds had verkregen.

Hetzelfde lid onderstreept dat er een parallelisme moet bestaan tussen beide beslissingen : is de affectatie uitdrukkelijk geweest, dan moet de desaffectatie op dezelfde wijze gebeuren.

De Minister nuanceert deze stelling; volgens hem is de rechtsleer hierover niet unaniem. Voor zover de wil tot desaffectatie duidelijk naar voren komt, aanvaarden sommigen dat goederen bij voorbeeld bij proces-verbaal overgedragen aan het Comité tot aankoop worden gedesaffecteerd.

De voorgaande spreker, evenals een ander lid, betwisten deze laatste stelling. Het valt zeer te betwijfelen dat besturen van een lagere rang bij gewone administratieve beslissing een einde zouden kunnen stellen aan een affectatie beslist op grond van een hiërarchisch hogere norm.

III. Discussion des articles

L'article 1^{er} est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

Article 2

L'Exécutif dépose un amendement (n° 1) qui prévoit que l'estimation comparée au montant de 250 millions :

- doit toujours être établie par le Comité d'acquisition;
- ne tient pas compte de la moins-value qui découle d'obligations éventuelles en matière de construction.

Un membre demande que le Ministre confirme que le projet porte uniquement sur le domaine privé de la Région. En effet, le domaine public est inaliénable. L'affectation constitue le fondement de l'inaliénabilité du domaine public.

Il en découle qu'un bien ne peut perdre son statut de domaine public que par une décision formelle de désaffectation.

L'orateur demande qui peut prendre cette décision.

Le Ministre répond que l'affectation peut être formelle ou non. Il en va de même pour la désaffectation. Un bien peut perdre son statut de domaine public par une décision formelle des pouvoirs publics (un arrêté de l'Exécutif) ou de manière tacite, lorsque l'affectation du bien cesse d'être celle qu'il avait reçue antérieurement.

Le même membre souligne qu'un parallélisme doit exister entre les deux décisions : si l'affectation a été formelle, la désaffectation doit l'être également.

Le Ministre nuance cette position; d'après lui, la doctrine n'est pas unanime à ce sujet. Pour autant que la volonté de désaffectation soit exprimée clairement, certains acceptent de désaffecter des biens qui ont par exemple été transférés par procès-verbal au Comité d'acquisition.

L'orateur précédent, ainsi qu'un autre membre, contestent cette dernière thèse. Il est fort peu probable que des pouvoirs inférieurs puissent mettre un terme, par simple décision administrative, à une affectation décidée sur la base d'une norme hiérarchique supérieure.

Meerdere leden dienen twee amendementen (nrs. 4 en 5) in op dit artikel. Het eerste strekt ertoe het cijfer « 250 » door het cijfer « 125 » te vervangen, het tweede de vervreemdingen boven het drempelbedrag aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad te onderwerpen. De politieke sanctie heeft immers geen zin meer indien de verkoop reeds gesloten is.

Een lid vindt dat het tweede amendement onverantwoord is, omwille van het feit dat de goedkeuring door de Raad een essentiële vormvereiste is voor de geldigheid van de vervreemding.

Een indiener herinnert eraan dat de Minister belast met Financiën tijdens de algemene bespreking beweerd heeft dat de sanctie verbonden aan de stemming van de resolutie van louter politieke aard is. Daarom wenst zijn groep dat de goedkeuring het verlijden van de akte zou voorafgaan.

Een lid vraagt in dit verband waarom de Executieve op het advies van de Raad van State niet is ingegaan. Is het niet aangewezen ter vrijwaring van de rechtszekerheid dat alle vervreemdingen boven een zeker bedrag bij middel van een ordonnantie worden goedgekeurd?

Wat de betwisting rond de indexatie betreft, stelt de Minister dat tussen januari 1969 en juni 1991 het indexcijfer van de consumptieprijzen met 3,45 is vermenigvuldigd. De Bexac-index geeft voor het ganse land een verhoging van 2,5 tussen 1969 en 1986, en voor Brussel alléén een verhoging van 3,2 tussen 1986 en juni 1991. Door het drempelbedrag op 250 miljoen te bepalen, heeft de Executieve dus louter de aanpassing aan de index gevolgd. De juiste cijfers zijn in bijlage 2 opgenomen.

Een lid vraagt of het aangewezen is met de speculatie rekening te houden om het drempelbedrag te bepalen.

Een ander lid vindt dat men eindeloos kan discussiëren over het drempelbedrag, maar dat heeft volgens hem minder belang dan de juridische vraagstelling betreffende het controlerecht van de Raad.

Amendement nr. 2 verwerpt hij eveneens, omdat het voor de hand ligt dat men moeilijk elke vervreemding kan laten voorafgaan door een publiek debat in de Raad.

Het lid stelt voor dat men ter zake eenvoudigweg de bepaling van de nationale wetgeving zou overnemen.

Een lid vraagt welke de juridische gevolgen zijn van het uitblijven van de goedkeuring door het Parlement.

Plusieurs membres déposent deux amendements (nos 4 et 5) à cet article. Le premier amendement vise à remplacer le chiffre « 250 » par le chiffre « 125 », le second à soumettre le montant plancher à l'approbation préalable du Conseil. En effet, la sanction politique n'a plus de sens si la vente a déjà été conclue.

Un membre estime que le deuxième amendement ne se justifie pas parce que l'approbation par le Conseil est une condition formelle essentielle à la validité de l'aliénation.

Un auteur rappelle que le Ministre des Finances a prétendu, au cours de la discussion générale, que la sanction liée au vote de la résolution était de nature purement politique. C'est pourquoi son groupe souhaite que l'approbation soit préalable à la passation de l'acte.

Un membre demande dans ce cadre pourquoi l'Exécutif n'a pas donné suite à l'avis du Conseil d'Etat. Ne faudrait-il pas, pour garantir la sécurité juridique, que toutes les aliénations dépassant un certain montant soit approuvées par voie d'ordonnance?

En ce qui concerne le débat sur l'indexation, le Ministre déclare que l'indice des prix à la consommation a été multiplié par 3,45 entre janvier 1969 et juin 1991. L'indice Bexac affiche une augmentation d'environ 2,5 pour l'ensemble du pays entre 1969 et 1986 et pour Bruxelles uniquement, une augmentation d'environ 3,2 entre 1986 et juin 1991. En fixant le montant plancher à 250 millions, l'Exécutif n'a fait que suivre l'adaptation à l'index. Les chiffres précis sont repris à l'annexe 2.

Un membre demande s'il est judicieux de tenir compte de la spéculation pour déterminer le montant plancher.

Un autre membre estime que l'on peut se livrer à des discussions sans fin sur le montant plancher mais que ce point est moins important que la question juridique du droit de contrôle du Conseil.

Il rejette également l'amendement n° 2; il est évidemment difficile de faire précéder toute aliénation par un débat public au sein du Conseil.

Le membre propose que, dans cette matière, on reprenne simplement la disposition de la loi nationale.

Un membre demande quelles sont les conséquences juridiques de l'absence d'approbation par le Parlement.

De Minister antwoordt dat in dit geval de toestemming van de Staat niet volmaakt is en dat bijgevolg de betreffende nietigheid van de akte in hoofde van de Staat ontstaat. De medecontractant is weliswaar gehouden tot onmiddellijke uitvoering van het contract, maar hij zou bij weigering of onthouding door het Parlement — wat tot nu toe nooit is voorgekomen — eventueel recht hebben op schadeloosstelling.

Meerdere leden dienen een amendement (nr. 12) in om het vierde lid van dit artikel te doen vervallen.

Een discussie ontstaat over het al dan niet toevoegen van de woorden « bij ordonnantie » in het derde lid.

Een lid is van mening dat de goedkeuring ook in een begrotingsordonnantie zou kunnen worden opgenomen.

De Commissie stelt voor de twee laatste regels van het derde lid te wijzigen als volgt :

« ... frank te boven gaat, door de Brusselse Hoofdstedelijke Raad bij ordonnantie worden goedgekeurd ».

Amendement nr. 12 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Amendement nr. 5 wordt ingetrokken.

Een lid dient een subamendement in op amendement nr. 4. Het stelt voor het cijfer « 125 » te vervangen door het cijfer « 170 ».

Amendement nr. 4, evenals het subamendement, worden verworpen met 7 stemmen tegen 3, bij 2 onthoudingen.

Amendement nr. 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Artikel 2, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 9 stemmen bij 3 onthoudingen.

Artikel 3

De Executieve dient een amendement (nr. 2) in dat er toe strekt de garantie in te bouwen dat niet willekeurig van het principe op de Comités tot aankoop een beroep te doen, mag afgeweken worden.

Andere leden stellen voor paragraaf 3 van dit artikel te doen vervallen (amendement nr. 6).

Een lid pleit ook voor de schrapping van § 3. Spreker vindt immers dat andere bemiddelaars slechts als raadgevers mogen optreden.

Le Ministre répond que, dans ce cas, le consentement de l'Etat n'est pas parfait, ce qui entraîne la nullité relative de l'acte de la part de l'Etat. Il est vrai que le cocontractant est tenu d'exécuter immédiatement le contrat, mais en cas de refus ou d'abstention du Parlement — ce qui ne s'est encore jamais produit — il aurait éventuellement droit à une indemnisation.

Plusieurs membres déposent un amendement (n° 12) tendant à supprimer le quatrième alinéa de cet article.

Une discussion s'engage sur la question d'ajouter ou non les mots « par ordonnance » au troisième alinéa.

Un membre estime que l'approbation pourrait également figurer dans une ordonnance budgétaire.

La Commission propose de modifier les deux dernières lignes du troisième alinéa comme suit :

« ... dépasse 250 millions de francs, doivent être approuvées par ordonnance par le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale ».

L'amendement n° 12, ainsi modifié, est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

L'amendement n° 5 est retiré.

Un membre dépose un sous-amendement à l'amendement n° 4. Il propose de remplacer le chiffre « 125 » par le chiffre « 170 ».

L'amendement n° 4 ainsi que le sous-amendement sont rejetés par 7 voix contre 3 et 2 abstentions.

L'amendement n° 1 est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

L'article 2, ainsi amendé, est adopté par 9 voix et 3 abstentions.

Article 3

L'Exécutif dépose un amendement (n° 2) tendant à garantir qu'il ne puisse être dérogé arbitrairement au principe de recours aux Comités d'acquisition.

D'autres membres proposent de supprimer le troisième paragraphe de cet article (amendement n° 6).

Un membre plaide également pour la suppression du § 3. En effet, l'orateur estime que d'autres mandataires ne peuvent intervenir qu'au titre de conseillers.

Een lid vindt dat het gevaarlijk is een monopolie toe te kennen aan een instelling die niet van het Gewest afhangt.

En lid vraagt dat de Minister de bijzondere motieven zou aangeven die de Executieve ertoe zou kunnen aanzetten op andere lasthebbers een beroep te doen.

De Minister herhaalt dat de Comités tot aankoop af en toe zo overstelpt zijn dat er zich een flessehals voordoet. Daarenboven zou het kunnen voorkomen dat in bepaalde omstandigheden het Gewest met de Staat zou moeten concurreren.

Niets belet de Executieve de draagwijdte van het eventueel aan bepaalde lasthebbers toegekende mandaat, in het contract van lastgeving te bepalen.

Amendement nr. 6 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 2.

Amendement nr. 2 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 3, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 2.

Artikel 4

Meerdere leden dienen een eerste amendement (nr. 7) in dat ertoe strekt de publiciteitsmaatregelen nauwkeuriger te bepalen. Zij stellen onder meer voor dat de bekendmaking tenminste één maand zou duren, en dat de niet naleving van de publiciteitsmaatregelen de nietigheid van de vervreemding voor gevolg zou hebben.

De Minister antwoordt dat § 1 de door de Comités tot nu toe gevolgde procedures overneemt. Hij vindt het onverantwoord alle details in de tekst van de ordonnantie op te nemen.

Een lid vraagt of er uitvoeringsbesluiten bestaan die de publiciteitsmaatregelen die in de wet van 1923 zijn vervat, nader bepalen.

De Minister antwoordt ontkennend. In de praktijk hangen deze maatregelen grotendeels af van het belang en de aard van het goed dat vervreemd wordt.

Amendement nr. 7 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 2.

Dezelfde leden dienen een tweede amendement (nr. 8) in. Zij wensen dat wanneer het verlijden van de akte door het sluiten van een verkoopbelofte wordt voorafgegaan, dezelfde publiciteitsmaatregelen wor-

Un membre juge dangereux d'octroyer un monopole à une institution qui ne dépend pas de la Région.

Un membre demande que le Ministre fasse part des motifs spéciaux qui pourraient inciter l'Exécutif à faire appel à d'autres mandataires.

Le Ministre répète que les Comités d'acquisition sont parfois à ce point débordés qu'il en découle un encombrement. En outre, il pourrait arriver que, dans certaines circonstances, la Région soit en concurrence avec l'Etat.

Rien n'empêche l'Exécutif de fixer, dans le contrat qui s'y rapporte, la portée du mandat qui serait éventuellement confié à certains intermédiaires.

L'amendement n° 6 est rejeté par 9 voix contre 2.

L'amendement n° 2 est adopté par 9 voix et 2 abstentions.

L'article 3, ainsi amendé, est adopté par 9 voix contre 2.

Article 4

Plusieurs membres déposent un premier amendement (n° 7) qui vise à préciser les mesures de publicité. Ils proposent notamment que la publication dure au moins un mois et que le non-respect des mesures de publicité entraîne la nullité de l'aliénation.

Le Ministre répond que le § 1^{er} reprend les procédures suivies jusqu'à présent par les Comités. Il estime injustifié de reprendre tous les détails dans le texte de l'ordonnance.

Un membre demande s'il existe des arrêtés d'exécution qui précisent les mesures de publicité contenues dans la loi de 1923.

Le Ministre répond par la négative. Dans la pratique, ces mesures dépendent en grande partie de l'importance et de la nature du bien qui est aliéné.

L'amendement n° 7 est rejeté par 9 voix contre 2.

Les mêmes membres déposent un deuxième amendement (n° 8). Ils souhaitent que les mêmes mesures de publicité soient appliquées lorsque la signature d'une promesse de vente précède la passation de

den toegepast. Zij stellen ook voor het tweede lid van § 2 te doen vervallen, daar zij niet begrijpen waarom alle inwoners niet op dezelfde wijze op de hoogte van de vervreemding worden gebracht.

De Minister geeft toe dat het eerste gedeelte van het amendement verantwoord is wanneer de verkoopovereenkomst gesloten wordt door een andere mandataris dan het Comité tot aankoop. Hij stelt voor de tekst van § 2, eerste lid, aan te vullen met de woorden : « ... of in voorkomend geval voor de ondertekening van de verkoopbelofte ».

Dit amendement wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Amendement nr. 8 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 1 stem, bij 1 onthouding.

Artikel 4, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 5

De Executieve dient een amendement (nr. 3) in op § 2, derde lid, 1°, van dit artikel. De bedoeling van dit amendement is tweeledig :

- bij afwijking van het systeem van de meestbiedende mag de schatting enkel door het Comité tot aankoop worden verricht;
- in dergelijk geval moet bedoelde schatting niet alleen rekening houden met de bestaande reglementaire verplichtingen, maar ook met de bijzondere verplichtingen die aan de vervreemding gekoppeld zijn.

Een lid is de mening toegedaan dat dit artikel veruit het belangrijkste is omdat het aan de Executieve de mogelijkheid geeft de voorschriften van de voorgaande artikelen naast zich te leggen, op voorwaarde dat de projecten met het globaal grondbeleid van de Executieve in overeenstemming zijn. Vermits het grondbeleid verder niet nader gepreciseerd wordt, betekent dit een blanco-cheque voor de Executieve.

Erger wordt het wanneer men aan het Comité oplegt een aantal subjectieve voorwaarden die door de Executieve worden opgelegd, te objectiveren. Spreker vraagt zich af op welke manier de Comités te werk zullen gaan om tot een objectieve evaluatie te komen. Het valt ook op dat hier de Executieve plots niet meer het argument van concurrentie met de Staat inroept.

Een lid deelt deze mening niet. Voor hem is deze tekst een minimumvoorwaarde om het Gewest toe te laten een wezenlijk grondbeleid te voeren. Indien men de tekst van artikel 5 vergelijkt met hetgeen is bepaald in het voorstel van ordonnantie houdende de bevoor-

deerde. Ils proposent également de supprimer le deuxième alinéa du § 2, parce qu'ils ne comprennent pas pourquoi on ne porte pas l'aliénation de la même manière à la connaissance de tous les habitants.

Le Ministre admet que la première partie de l'amendement se justifie lorsque le compromis de vente est conclu par un autre mandataire que le Comité d'acquisition. Il propose de compléter le texte du § 2, premier alinéa par les mots suivants : « ... ou le cas échéant avant la signature de la promesse de vente ».

Cet amendement est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'amendement n° 8 est rejeté par 9 voix contre 1 et 1 abstention.

L'article 4, ainsi amendé, est adopté par 9 voix et 2 abstentions.

Article 5

L'Exécutif dépose un amendement (n° 3) au § 2, troisième alinéa, 1° de cet article. L'objectif de cet amendement est double :

- en cas de dérogation au système du plus offrant, l'estimation ne peut être établie que par le Comité d'acquisition ;
- dans ce cas, l'estimation dont question tient compte non seulement des obligations réglementaires existantes mais également des obligations particulières liées à l'aliénation.

Un membre estime que cet article est de loin le plus important parce qu'il donne à l'Exécutif la possibilité de déroger aux prescriptions des articles précédents pour autant que les projets soient conformes à la politique foncière globale de l'Exécutif. Puisqu'il n'y a pas d'autres précisions quant à cette politique foncière, il s'agit là d'un chèque en blanc donné à l'Exécutif.

C'est encore pire lorsqu'on contraint le Comité à objectiver un certain nombre de conditions subjectives imposées par l'Exécutif. L'orateur se demande de quelle manière les Comités procéderont pour parvenir à une évaluation objective. Il est frappant de constater qu'ici l'Exécutif n'invoque plus l'argument de la concurrence avec l'Etat.

Un membre ne partage pas cet avis. Pour lui, ce texte est la condition minimale sans laquelle la Région ne peut mener de véritable politique foncière. Si l'on compare le texte de l'article 5 avec ce que prévoit le projet d'ordonnance visant à favoriser l'accès au loge-

ring van de toegang tot de middelgrote woningen, waar men openbare besturen zal toelaten gronden te verkopen tegen een prijs die lager is dan deze vastgesteld door het Comité tot aankoop, dan is het afwijkingsregime in dit artikel vervat zeker niet overdreven. Hoe wil men dat het Gewest een vernieuwd grondbeleid voert indien het gebonden is aan de aanhoudende speculatie.

De voorgaande spreker antwoordt dat hij geen principieel bezwaar heeft tegen het afwijkingsregime, voor zover de Raad in staat is te controleren dat de Executieve binnen de grenzen van het verleende recht tot afwijking blijft.

Een lid merkt op dat het advies van de Raad van State op artikel 5 vernietigend is.

De Minister antwoordt dat de tekst ondertussen reeds gewijzigd werd. Zoals de Raad van State het gevraagd heeft, werden in de definitieve tekst nieuwe voorwaarden gevoegd.

Verder stelt hij dat dit afwijkingsregime verantwoord is om sociale redenen.

Met betrekking tot amendement nr. 3, stelt een lid dat de Comités bij de schatting van een goed nu reeds rekening houden met de lasten die dat goed bezwaren.

Een ander lid zegt dat men hier een stap verder wil gaan door eraan toe te voegen dat niet alleen met de stedenbouwkundige verplichtingen, maar ook met bijzondere door de Executieve opgelegde verplichtingen dient rekening te worden gehouden.

Een lid vraagt zich af of deze verplichtingen wel objectiveerbaar zijn.

De voorgaande spreker denkt van wel. Waarom zou de Executieve aan het Comité niet kunnen meedelen dat zij bijvoorbeeld in een bepaalde wijk van plan is middelgrote woningen te vestigen die tegen een bepaalde prijs te huur of te koop moeten worden gesteld?

Er wordt hem geantwoord dat dit nergens in de tekst van de ordonnantie is weergegeven. Zolang er een vacuüm bestaat in de definitie van het grondbeleid, kan de Executieve dit artikel gebruiken om alles en nog wat te doen. De vier voorwaarden die de Executieve in antwoord op de opmerkingen van de Raad van State toegevoegd heeft, zijn van technische aard. Zij dwingen de Executieve niet de politieke motivering van dergelijke beslissingen bekend te maken.

ment moyen, où les pouvoirs publics seront autorisés à vendre des terrains à un prix inférieur à celui fixé par le Comité d'acquisition, le régime de dérogation contenu dans cet article n'est certainement pas exagéré. Comment veut-on que la Région renouvelle sa politique foncière si celle-ci est liée à une spéculation permanente?

L'orateur précédent répond qu'il n'a pas d'objection de principe contre le régime de dérogation pour autant que le Conseil soit en mesure de contrôler que l'Exécutif reste dans les limites du droit à la dérogation qui lui est accordé.

Un membre signale que l'avis du Conseil d'Etat sur l'article 5 est particulièrement sévère.

Le Ministre répond qu'entre temps, le texte a déjà été modifié. De nouvelles conditions ont été ajoutées au texte définitif, comme l'avait demandé le Conseil d'Etat.

En outre, il déclare que ce régime de dérogation se justifie pour des raisons sociales.

En ce qui concerne l'amendement n° 3, un membre déclare que les Comités d'acquisition tiennent actuellement déjà compte des charges qui grèvent le bien lorsqu'ils en établissent l'estimation.

Un autre membre déclare que l'on veut ici aller plus loin en ajoutant qu'il ne faut pas seulement tenir compte des prescriptions urbanistiques, mais aussi de prescriptions particulières imposées par l'Exécutif.

Un membre se demande si ces prescriptions sont bien objectivables.

L'orateur précédent pense que oui. Pourquoi l'Exécutif ne pourrait-il pas informer le Comité de son intention, par exemple, de faire construire dans un quartier déterminé des logements moyens à mettre en location ou en vente à un certain prix?

Il lui est répondu que cela ne se retrouve nulle part dans le texte de l'ordonnance. Tant qu'il subsiste un vide dans la définition de la politique foncière, l'Exécutif peut utiliser cet article pour agir absolument à sa guise. Les quatre conditions ajoutées par l'Exécutif en réponse aux observations émises par le Conseil d'Etat sont de nature technique. Elles n'obligent pas l'Exécutif à rendre publique la motivation politique de semblables décisions.

Een lid vraagt dat de Minister zou toelichten hoe men in concreto de gelijkheid tussen de deelnemers aan het opbod zal realiseren, wanneer de Executieve beslist heeft van het principe van de verkoop aan de meestbiedende af te wijken.

Voor de Minister is het duidelijk dat diegene die het meest heeft aangeboden ook bij gelijke voorwaarden aan het mindere bod kan deelnemen.

Ter verduidelijking vraagt hetzelfde lid welk criterium men gaat gebruiken om tot de toewijzing van het project over te gaan, wanneer gelijke voorwaarden worden gesteld.

Een ander lid is van mening dat in dergelijk geval de Executieve het criterium van de meestbiedende moet in acht nemen.

Een lid meent dat dit artikel als volgt moet begrepen worden. Wanneer de Executieve de keuze heeft tussen twee projecten, waarvan het ene volledig in de lijn ligt van haar grondbeleid en het andere niet, dan laat artikel 5 aan de Executieve toe het eerste project te kiezen boven het tweede, al ligt het aanbod van de ene ondernemer lager dan dat van de andere.

Indien de andere ondernemer nu bereid is een alternatief project in te dienen dat ook in de lijn ligt van de doelstellingen van de Executieve, dan zou het gerechtvaardigd zijn dat hij hiervoor met eerstgenoemde zou kunnen mededingen.

Dit betekent niet dat hij de nietigverklaring van de verkoop zou kunnen aanvragen, vermits de Executieve juist gedekt is door de mogelijkheid tot afwijking vervat in artikel 5.

Een lid is van mening dat het principe van de meestbiedende hier mag wegvallen, vermits het hier gaat om een project dat door de Executieve zelf op touw wordt gezet. De Executieve vraagt gewoonweg van de normale marktprijs te mogen afwijken om bepaalde lasten aan de ondernemer te kunnen opleggen.

De Minister vraagt of het de wens is van de Commissie, indien men een bepaald lastenkohier opstelt, dat men dan deze opnieuw aan de concurrentie zou onderwerpen. Dit is een nieuwe voorwaarde waarover de Executieve zich moet beraden.

Ter informatie wenst de Minister te vernemen of deze bijkomende voorwaarde ook aan de gemeenten wordt opgelegd. Volgens hem hebben de gemeenten het recht te onderhandelen en het goed aan wie dan ook toe te wijzen. Waarom zou het Gewest dat ook niet mogen doen?

Un membre demande que le Ministre explique comment on réalisera concrètement l'égalité entre les participants à l'adjudication lorsque l'Exécutif aura décidé de déroger au principe de la vente au plus offrant.

Pour le Ministre, il est évident que celui qui a fait l'offre la plus élevée peut également participer, aux mêmes conditions, à l'offre inférieure.

Le même membre demande qu'on explique quel critère on utilisera pour procéder à l'attribution du projet lorsque les conditions posées sont identiques.

Un autre membre estime que dans un tel cas, l'Exécutif doit respecter le critère du plus offrant.

Un membre pense que cet article doit être compris comme suit. Lorsque l'Exécutif a le choix entre deux projets, dont l'un se situe entièrement dans la ligne de sa politique foncière et l'autre pas, l'article 5 permet à l'Exécutif de préférer le premier projet au second, même si le premier promoteur offre moins que le second.

Toutefois, si l'autre promoteur est prêt à déposer un projet alternatif qui se situe également dans la ligne des objectifs de l'Exécutif, il serait alors justifié qu'il puisse entrer en concurrence avec le premier cité.

Mais il ne pourrait pas pour autant demander l'annulation de la vente, puisque l'Exécutif est couvert par la possibilité de dérogation inscrite à l'article 5.

Un membre estime que dans ce cas-ci on peut renoncer au principe du plus offrant puisqu'il s'agit d'un projet initié par l'Exécutif lui-même. L'Exécutif demande simplement de pouvoir déroger au prix normal du marché pour pouvoir imposer certaines charges au promoteur.

Le Ministre demande si la Commission souhaite que, lorsqu'on établit un cahier de charges déterminé, celui-ci soit à nouveau soumis à la concurrence. Il s'agit d'une nouvelle condition dont l'Exécutif doit délibérer.

Le Ministre souhaite savoir, à titre d'information, si cette condition supplémentaire est également imposée aux communes. D'après lui, les communes ont le droit de négocier et d'attribuer le bien à qui bon leur semble. Pourquoi la Région ne pourrait-elle procéder de même?

Een lid vindt dat men voor elk project een lastenko- hier dient op te maken. Deze wordt gevolgd door een aanbesteding bij inschrijving om het principe van gelijkheid tussen de ondernemers na te leven. Het project dient dan aan de meestbiedende toegewezen te worden. Spreker aanvaardt niet dat men hier geval per geval zou onderhandelen.

Wat de gemeenten betreft, zijn er volgens dit lid drie mogelijkheden tot vervreemding :

- a) openbare verkopen, met eventueel een lastenko- hier : deze zijn door de toezichthoudende overheid aan zeer strenge voorwaarden onderworpen. De gemeenten mogen bijvoorbeeld niet verkopen tegen een prijs die lager is dan de schatting van het Comité tot aankoop.
- b) vastgoedoperaties in samenwerking met de privé sector. Het lid geeft het voorbeeld van het Laar- beek-project in Jette aan. Het gaat hier om een tijdelijke vereniging tussen de gemeenten en één of meer bouwpromotoren om een bepaald project dat tussen hen werd onderhandeld, te verwezenlijken.
- c) verkopen uit de hand : deze komen weinig voor vermits de wetgeving betreffende de overheidsop- drachten oplegt dat de verkopen boven een bepaald bedrag openbaar geschieden.

De Minister, evenals een ander lid, herhalen dat vervreemding aan de meestbiedende de algemene regel blijft. Om er dus van af te wijken moet de Executieve bewijzen dat een bepaald project volledig in de lijn ligt van haar grondbeleid en aan de in artikel 5, § 2, bepaalde voorwaarden voldoet.

Indien meerdere ondernemers bereid zijn een aan- bod te doen aan de door de Executieve gestelde prijs en voorwaarden dan ligt het voor de hand dat zij op gelijke voet moeten worden gesteld. Dat is een regel van algemeen belang die in alle omstandigheden dient nageleefd te worden, maar dat hoeft niet in de tekst van de ordonnantie te worden opgenomen.

Een lid vindt dat men in de tekst zou moeten bijvoegen dat zodra de lasten en de voorwaarden door de Executieve vastgelegd zijn, de procedure van toe- wijzing hervat wordt conform de geldende wetgeving.

De Minister antwoordt dat sommige leden aan het Gewest strengere voorwaarden willen opleggen dan aan de gemeenten. Hij vreest dat op die manier de hele procedure van toewijzing zo traag zal verlopen dat verschillende kandidaten de moed gaan verliezen en van het project zullen afzien.

Un membre estime qu'il faut établir, pour chaque projet, un cahier des charges suivi d'un appel d'offres par soumission pour respecter le principe d'égalité entre les promoteurs. Le projet doit alors être attribué au plus offrant. L'orateur n'admet pas la négociation au cas par cas.

En ce qui concerne les communes, il y a, d'après ce membre, trois possibilités d'aliénation :

- a) les ventes publiques avec éventuellement un cahier des charges : celles-ci sont soumises à des condi- tions très strictes par l'autorité de tutelle. Ainsi, les communes ne peuvent pas vendre à un prix infé- rieur à l'estimation du Comité d'acquisition;
- b) les opérations immobilières en collaboration avec le secteur privé. Le membre donne l'exemple du projet du Laerbeek à Jette. Il s'agit d'une associa- tion momentanée entre la commune et un ou plu- sieurs promoteurs immobiliers pour réaliser un projet déterminé qu'ils ont négocié entre eux;
- c) les ventes de gré à gré : celles-ci sont peu fréquen- tes parce que la loi sur les marchés publics impose que les ventes soient publiques au-delà d'un certain montant.

Le Ministre, ainsi qu'un autre membre, répètent que l'aliénation au plus offrant reste la règle générale. Pour y déroger, l'Exécutif doit apporter la preuve qu'un projet déterminé se situe entièrement dans la ligne de sa politique foncière et qu'il répond aux conditions prévues à l'article 5, § 2.

Si plusieurs promoteurs sont prêts à faire une offre aux prix et conditions imposés par l'Exécutif, il est alors évident qu'ils soient mis sur le même pied. Il s'agit d'une règle générale qui doit être respectée en toutes circonstances, mais qui ne doit pas figurer dans le texte de l'ordonnance.

Un membre estime qu'il faudrait ajouter dans le texte que dès que l'Exécutif a déterminé les charges et les conditions, il faut reprendre la procédure d'attribu- tion conformément à la législation en vigueur.

Le Ministre répond que certains membres veulent imposer à la Région des conditions plus sévères que celles qui sont imposées aux communes. Il craint qu'en agissant de la sorte, on ne ralentisse à un tel point toute la procédure d'attribution que des candidats en perdent courage et renoncent au projet.

Een ander lid stelt voor dat alle verrichtingen gedaan in toepassing van artikel 5, § 2, aan de goedkeuring van de Raad zouden worden onderworpen, vermits de draagwijdte van dit artikel belangrijker is dan dat van artikel 2. Daarenboven moet in afwachting van de goedkeuring van de ordonnantie over het grondbeleid, de Raad in staat zijn de betekenis die aan het project gegeven wordt, te controleren.

De Minister heeft hiertegen geen bezwaar.

Hij stelt voor de tekst van § 2 als volgt aan te vullen (amendement nr. 13) : « Wanneer de prijs 50 miljoen overschrijdt, wordt de vervreemding bij ordonnantie door de Hoofdstedelijke Raad goedgekeurd. »

Een lid blijft bij zijn standpunt dat artikel 5 een blancocheque betekent, en dat de Executieve op onvoldoende wijze aan de opmerkingen van de Raad van State heeft geantwoord. Spreker vraagt dat dit artikel opnieuw aan de Raad van State zou worden voorgelegd.

Deze aanvraag wordt verworpen met 8 stemmen tegen 3.

Artikel 5, § 1, wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 3.

Amendementen nrs 9 en 10 worden door hun indieners toegelicht. Ze strekken ertoe de mogelijkheid tot afwijking op het systeem van de meestbiedende aan strengere regels te onderwerpen :

- controle door de Raad;
- afwijking enkel en alleen maar in het raam van de bevordering van de sociale woningbouw.

Amendement nr. 9 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 1 stem, bij 2 onthoudingen.

Amendement nr. 10 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 3.

Amendement nr. 3 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 3 onthoudingen.

Amendement nr. 11 wordt ingetrokken nadat de Minister gepreciseerd heeft dat in § 2, 2^o, de term « voorwaarden » ook inhoudt dat een bepaalde termijn wordt opgelegd voor de realisatie van het project.

Amendement nr. 13 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 5, § 2, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 3.

Un autre membre propose que toutes les opérations effectuées en application de l'article 5, § 2 soient soumises à l'approbation du Conseil, puisque la portée de cet article est plus importante que celle de l'article 2. En outre, le Conseil doit être en mesure, dans l'attente de l'approbation de l'ordonnance sur la politique foncière, de contrôler le sens qui est donné à cette notion.

Le Ministre n'y voit pas d'objection.

Il propose de compléter le texte du § 2 comme suit (amendement n° 13) : « Si le prix est supérieur à 50 millions de francs, l'aliénation doit être approuvée par ordonnance par le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale ».

Un membre persiste à croire que l'article 5 est un chèque en blanc et que l'Exécutif n'a pas répondu suffisamment aux observations du Conseil d'Etat. L'orateur demande que cet article soit à nouveau soumis au Conseil d'Etat.

Cette demande est rejetée par 8 voix contre 3.

L'article 5, § 1 est adopté par 8 voix contre 3.

Les amendements n°s 9 et 10 sont expliqués par leurs auteurs. Ils visent à soumettre la possibilité de dérogation au système du plus offrant à des règles plus sévères :

- contrôle par le Conseil;
- dérogation uniquement dans le cadre de la promotion de la construction de logements sociaux.

L'amendement n° 9 est rejeté par 8 voix contre 1 et 2 abstentions.

L'amendement n° 10 est rejeté par 8 voix contre 3.

L'amendement n° 3 est adopté par 8 voix et 3 abstentions.

L'amendement n° 11 est retiré après que le Ministre eut précisé qu'au § 2, 2^o le terme « conditions » implique également l'imposition d'un certain délai pour la réalisation du projet.

L'amendement n° 13 est adopté par 9 voix et 2 abstentions.

L'article 5, § 2, ainsi amendé, est adopté par 8 voix contre 3.

Artikel 6

Een lid vraagt welke gegevens in het jaarverslag zullen worden opgenomen.

Volgens de Minister zullen onder meer de ligging van het goed en de verkoopsvoorwaarden opgenomen worden.

Een lid stelt voor in de Franse tekst de tegenwoordige tijd te gebruiken (« fait » in plaats van « fera »).

De Commissie aanvaardt deze tekstverbetering. Zij wordt eveneens in de Nederlandse tekst aangebracht.

Artikel 6 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 3 onthoudingen.

Artikel 7

Een lid vraagt of deze verplichting niet reeds bestaat in het raam van de wetten op de Rijkscomptabiliteit.

Een lid stelt voor in de Franse tekst de actieve vorm in plaats van de passieve te gebruiken.

De Commissie aanvaardt deze tekstverbetering. Zij wordt eveneens in de Nederlandse tekst van het tweede lid van dit artikel aangebracht.

Artikel 7 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 3 onthoudingen.

Artikel 8

Artikel 8 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

*
**

Het ontwerp van ordonnantie, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 3.

*
**

Dit verslag wordt goedgekeurd bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

De Rapporteur,

Jan BEGHIN.

De Voorzitter,

Edouard POULLET.

Article 6

Un membre demande quelles sont les données qui seront reprises au rapport annuel.

D'après le Ministre, il s'agira notamment de la situation du bien et des conditions de vente.

Un membre propose d'utiliser l'indicatif présent dans le texte français (« fait » à la place de « fera »).

La Commission accepte cette correction de texte. Elle est également apportée dans le texte néerlandais.

L'article 6 est adopté par 8 voix et 3 abstentions.

Article 7

Un membre demande si cette obligation n'existe pas déjà dans le cadre des lois sur la comptabilité de l'Etat.

Un membre propose que l'on utilise, dans le texte français, la voix active plutôt que la voix passive.

La Commission accepte cette correction de texte. Elle est également apportée au texte néerlandais du second alinéa de cet article.

L'article 7 est adopté par 8 voix contre 3 abstentions.

Article 8

L'article 8 est adopté par 8 voix contre 2 et 1 abstention.

*
**

Le projet d'ordonnance, ainsi amendé, est adopté par 8 voix contre 3.

*
**

Le présent rapport est approuvé à l'unanimité des 11 membres présents.

Le Rapporteur,

Jan BEGHIN.

Le Président,

Edouard POULLET.

**DOOR DE COMMISSIE
AANGENOMEN TEKST**

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

**betreffende de vervreemding
van onroerende domeingooderen**

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 107^{quater} van de Grondwet.

Artikel 2

De Executieve wordt gemachtigd de onroerende domeingooderen van alle aard, hetzij openbaar, hetzij uit de hand of bij wijze van ruiling te vervreemden.

De Executieve wordt eveneens gemachtigd elk zake-lijk onroerend recht te vestigen of te vervreemden.

Behoudens in geval van openbare verkoping of wanneer de onteigening ten algemene nutte wettelijk is uitgevaardigd, moeten de in deze ordonnantie bedoelde vervreemdingen die betrekking hebben op goederen waarvan de door het Comité tot aankoop van onroerende goederen geschatte waarde 250 miljoen frank te boven gaat, bij ordonnantie door de Brusselse Hoofdstedelijke Raad worden goedgekeurd.

Dit artikel geldt niet voor beboste eigendommen, met uitzondering van degene waarvan de onteigening ten algemene nutte werd besloten of die het voorwerp uitmaken van ruilingen, voor zoverre laatstgenoemde verrichtingen de uitgestrektheid van het gewestelijk bosdomein niet verminderen.

Artikel 3

§ 1. - Wanneer de Executieve voor het uitvoeren van de verrichtingen bedoeld in artikel 2 een beroep doet op de ambtenaren van de Comités tot aankoop van onroerende goederen, wordt het onroerend goed bij proces-verbaal overgegeven aan het Comité tot aankoop van onroerende goederen, in wiens ambtsgebied het goed gelegen is.

§ 2. - De ambtenaren van de Comités tot aankoop van onroerende goederen voeren in principe alle taken uit die de verrichting meebrengt, inzonderheid het schatten van de waarde van het goed, de marktprospectie en de openbaarmaking, het voeren van de onderhandelingen, het verlijden van de akte en de uitvoering van de uit de verrichting voortvloeiende taken.

TEXTE ADOPTE PAR LA COMMISSION

PROJET D'ORDONNANCE

**relatif à l'aliénation
d'immeubles domaniaux**

Article 1^{er}

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 107^{quater} de la Constitution.

Article 2

L'Exécutif est autorisé à aliéner publiquement, de gré à gré ou par voie d'échange, les immeubles domaniaux de toute nature.

L'Exécutif est pareillement autorisé à constituer ou à aliéner tout droit réel immobilier.

Sauf en cas de vente publique ou lorsque l'expropriation pour cause d'utilité publique a été légalement décrétée, les aliénations visées par cette ordonnance qui ont trait à des biens dont la valeur estimée par le Comité d'acquisition d'immeubles dépasse 250 millions de francs, doivent être approuvées par ordonnance par le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le présent article ne concerne pas les propriétés boisées, 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

§ 1^{er}. - Lorsque l'Exécutif fait appel aux fonctionnaires des Comités d'acquisition d'immeubles pour l'exécution des opérations visées à l'article 2, l'immeuble est remis par procès-verbal au Comité d'acquisition d'immeubles dans le ressort duquel le bien est situé.

§ 2. - Les fonctionnaires des Comités d'acquisition d'immeubles exécutent en principe toutes les tâches que l'opération comporte, notamment l'estimation de la valeur du bien, la prospection du marché et la publicité, la conduite des négociations, la passation de l'acte et l'exécution des tâches résultant de l'opération.

§ 3. - De Executieve kan evenwel, bij gemotiveerde beslissing, een beroep doen op andere lasthebbers om de in artikel 2 bedoelde verrichtingen of de in § 2 bedoelde taken uit te voeren.

Wanneer evenwel het verlijden van de akte werd toevertrouwd aan een andere lasthebber, wordt het ontwerp van akte houdende vervreemding of vestiging van zakelijke rechten voorgelegd aan het Comité tot aankoop van onroerende goederen dat, binnen de maand na de ontvangst ervan een gemotiveerd advies meedeelt aan de Executieve. 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 Executieve.

Artikel 4

§ 1. - De ter uitvoering van deze ordonnantie te verrichten vervreemdingen moeten worden openbaar gemaakt door passende publiciteitsmaatregelen, zoals aankondigingen in nationale of regionale dag- of weekbladen, aanplakkingen of andere middelen die van aard kunnen zijn de belangstellenden te bereiken.

§ 2. - De personen die volgens de laatste kadastrale toestand een principaal zakelijk recht bezitten op de aan het te vervreemden domeingoed grenzende percelen en het bestuur van de gemeente op wiens grondgebied het goed gelegen is, worden van de verrichting op de hoogte gebracht bij een ter post aangetekende brief, tenminste één maand vóór de zitdag van de toewijzing of wanneer er geen toewijzing is, vóór het verlijden van de akte, of in voorkomend geval vóór de ondertekening van de verkoopbelofte.

Wanneer het te vervreemden domeingoed grenst aan een gebouw dat eigendom is van zes of meer personen, kan de kennisgeving geschieden door middel van elke publiciteit die vergelijkbaar is met deze bedoeld in het eerste lid, zoals de aanplakking van een bericht in de hal van het gebouw.

Indien de termijn van één maand, bedoeld in het eerste lid, begint te lopen of verstrijkt binnen de maanden juli en augustus, wordt hij, behoudens andersluidende beslissing van de Executieve, verlengd tot de vijftiende september.

§ 3. - De formaliteiten van openbaarmaking bedoeld in de §§ 1 en 2 vervallen wanneer de onteigening ten algemenen nutte van het te vervreemden domeingoed wettelijk is uitgevaardigd.

§ 3. - L'Exécutif peut toutefois, par décision motivée, faire appel à d'autres mandataires pour exécuter, en tout ou en partie, les opérations visées à l'article 2 ou les tâches visées au § 2.

Cependant, au cas où la passation de l'acte a été confiée à un autre mandataire, le projet d'acte portant aliénation ou constitution de droits réels est soumis au Comité d'acquisition d'immeubles qui, dans le mois suivant la réception, communique un avis motivé à l'Exécutif. 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 de l'Exécutif.

Article 4

§ 1^{er}. - Les aliénations à réaliser en exécution de la présente ordonnance seront rendues publiques par les mesures de publicité appropriées, telles que des annonces dans les journaux ou hebdomadaires nationaux ou régionaux, des affiches ou autres moyens qui peuvent être de nature à atteindre les intéressés.

§ 2. - Les personnes qui, selon la situation cadastrale la plus récente, possèdent un droit réel principal sur les parcelles contiguës au bien domanial à aliéner et l'Administration de la commune sur le territoire de laquelle le bien est situé, sont informées de l'opération par lettre recommandée à la poste au moins un mois avant le jour de séance de l'adjudication ou, lorsqu'il n'y a pas d'adjudication, avant la passation de l'acte, ou le cas échéant avant la signature du compromis de vente.

Lorsque le bien domanial à aliéner est contigu à un bâtiment qui est la propriété de six personnes ou plus, l'information peut avoir lieu au moyen de toute publicité équivalente à celle visée au premier alinéa, telle que l'apposition d'un avis dans le hall de l'immeuble.

Lorsque le délai d'un mois visé au premier alinéa commence à courir ou expire pendant les mois de juillet et août, il est, sauf décision contraire de l'Exécutif, prolongé jusqu'au quinze septembre.

§ 3. - Les formalités de publicité visées aux §§ 1^{er} et 2 ne sont pas requises lorsque l'expropriation pour cause d'utilité publique du bien domanial à aliéner est légalement décrétée.

Artikel 5

§ 1. - Onverminderd de toepassing van § 2 worden de onroerende domeingoederen vervreemd aan de meestbiedende.

De Executieve kan, in voorkomend geval bepalen op welke wijze een goed dient te worden verkocht en welke bijzondere verplichtingen dienen te worden opgelegd aan de koper van het goed.

§ 2. - Wanneer de Executieve, in het kader van een globaal grondbeleid, een duidelijk omschreven project heeft dat een vervreemding inhoudt en waarbij het gevoerde beleid in de belangen van het Gewest dient, kan hij, na daarover het advies te hebben ingewonnen van de Inspectie van Financiën, en mits het akkoord van de Minister van Begroting, bij gemotiveerde beslissing afwijken van voormeld principe van verkoop aan de meestbiedende; deze beslissing bepaalt de voorwaarden en modaliteiten van voormeld project.

In dat geval kan de Executieve eveneens beslissen af te zien van de formaliteiten van openbaarmaking bedoeld in de §§ 1 en 2 van artikel 4.

Deze gemotiveerde beslissing kan de Executieve evenwel maar nemen wanneer aan alle hiernavolgende voorwaarden is voldaan :

- 1° De prijs van de vervreemding mag niet lager liggen dan de schatting van het Comité tot aankoop van onroerende goederen, dat hiervoor rekening houdt met alle bijzondere voorwaarden die aan de verkoop verbonden zijn.
- 2° Aan de vervreemding dienen voorwaarden gekoppeld te zijn, die maximale garanties bieden voor de zo snel mogelijke realisatie van het project waarvoor de vervreemding wordt doorgevoerd.
- 3° Een gunstig stedenbouwkundig attest dient te zijn afgeleverd voor het beoogde project, indien dit project onderworpen is aan een stedenbouwkundige vergunning of aan een verkavelingsvergunning. Dit attest moet op het ogenblik van de vervreemding nog geldig zijn.
- 4° De Executieve dient het ontwerp van akte voor te leggen aan het Comité tot aankoop van onroerende goederen dat, binnen de maand na de ontvangst ervan, een gemotiveerd advies meedeelt aan de Executieve. Het advies wordt geacht gunstig te zijn als het Comité de voormelde termijn laat verstrijken.

Indien de prijs 50 miljoen overschrijdt, moet de vervreemding bij ordonnantie door de Hoofdstedelijke Raad worden goedgekeurd.

Article 5

§ 1^{er}. - Sans préjudice de l'application du § 2, les immeubles domaniaux sont aliénés au plus offrant.

L'Exécutif peut, le cas échéant définir de quelle manière un bien doit être vendu et quelles obligations particulières doivent être imposées à l'acheteur du bien.

§ 2. - Lorsque l'Exécutif a un projet précis, s'inscrivant dans le cadre d'une politique foncière globale, impliquant une aliénation et servant la politique par lui menée pour rencontrer les intérêts de la Région, il peut, après avoir pris l'avis de l'Inspection des Finances et moyennant l'accord du Ministre du Budget, par décision motivée, déroger au principe susmentionné de la vente au plus offrant; cette décision précise les conditions et modalités du projet précité.

Dans ce cas, l'Exécutif peut de même décider de ne pas recourir aux formalités de publicité visées aux §§ 1^{er} et 2 de l'article 4.

L'Exécutif 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 qui tient compte à cet effet de toutes les conditions particulières liées à la vente.
- 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.
- 3° Un certificat d'urbanisme favorable doit avoir été délivré pour le projet envisagé si ce projet est soumis à un permis d'urbanisme ou de lotir. Au moment de l'aliénation, ce certificat doit encore être valable.
- 4° L'Exécutif 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 à l'Exécutif. L'avis est censé être favorable si le Comité laisse expirer le délai précité.

Si le prix est supérieur à 50 millions, l'aliénation doit être approuvée par ordonnance par le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale.

Artikel 6

De Executieve zal elk jaar, bij de bespreking van het ontwerp van ordonnantie tot vaststelling der begroting, verslag uitbrengt aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad aangaande de verrichtingen gedaan krachtens de machtigingen bedoeld in deze ordonnantie.

Artikel 7

De Executieve wordt belast met het opmaken en het bijhouden van een inventaris van het onroerend vermogen van het Hoofdstedelijk Gewest.

De Executieve bepaalt de vorm en de inhoud van deze inventaris.

Artikel 8

De wet van 31 mei 1923 betreffende de vervreemding van onroerende domeingoederen, gewijzigd bij de wet van 2 juli 1969, wordt opgeheven voor het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest.

Article 6

L'Exécutif fait, chaque année, lors de la discussion du projet d'ordonnance relatif à l'établissement du budget, rapport au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, relativement aux opérations faites en vertu des autorisations visées par la présente ordonnance.

Article 7

L'Exécutif dresse et tient à jour un inventaire du patrimoine immobilier de la Région.

L'Exécutif détermine la forme et le contenu de cet inventaire.

Article 8

La loi du 31 mai 1923 relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux, modifiée par la loi du 2 juillet 1969, est abrogée pour la Région de Bruxelles-Capitale.

BIJLAGE 1

**Amendementen ingediend op het ontwerp
van ordonnantie betreffende de vervreemding
van onroerende domeingoederen**

Nr. 1

Artikel 2

In het derde lid, van dit artikel, tussen de woorden « waarvan de » en het woord « geschatte », de volgende woorden toe te voegen : « door het Comité van aankoop van onroerende goederen ».

VERANTWOORDING

Het criterium dat gehanteerd wordt om te bepalen of een vervreemding al dan niet ter goedkeuring van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad wordt voorgelegd dient gebaseerd te zijn op een onveranderlijke waardemeter.

Mocht deze schatting regelmatig door andere personen gebeuren, dan zouden de bekomen bedragen niet vergelijkbaar zijn. Bovendien zou belangenvermenging kunnen optreden.

De hier bedoelde schatting houdt uiteraard rekening met de reglementaire verplichtingen die rusten op het te vervreemden goed, maar niet met de bijzondere voorwaarden die aan de vervreemding gekoppeld zijn (zoals bijvoorbeeld de verplichting om een bepaald aantal woningen te bouwen binnen een bepaalde tijd).

Nr. 2

Artikel 3

Paragraaf 3, eerste lid, van dit artikel te vervangen als volgt : « De Executieve kan evenwel, bij gemotiveerde beslissing, een beroep doen op andere lasthebbers om de in artikel 2 bedoelde verrichtingen of de in § 2 bedoelde taken uit te voeren ».

VERANTWOORDING

Zoals reeds aangeduid is in § 2 wenst de Executieve in principe de Comités tot aankoop van onroerende goederen te belasten met alle taken die de verrichting meebrengt.

Hiervan zal enkel afgeweken worden wanneer daarvoor bijzondere redenen kunnen aangevoerd worden.

Onderhavig amendement bouwt de garantie in dat niet willekeurig wordt afgeweken van dit principe.

ANNEXE 1

**Amendements au projet d'ordonnance
relatif à l'aliénation d'immeubles domaniaux**

N° 1

Article 2

Au troisième alinéa de cet article, entre les mots « estimée » et « dépasse », ajouter les mots « par le Comité d'acquisition d'immeubles ».

JUSTIFICATION

Le critère utilisé pour déterminer si une aliénation doit être soumise ou non à l'approbation du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale doit être basé sur un indice de valeur invariable.

Si cette estimation était effectuée régulièrement par d'autres personnes, les montants obtenus ne seraient pas comparables. En outre, des conflits d'intérêts pourraient se produire.

L'estimation dont question tient évidemment compte des obligations réglementaires qui reposent sur le bien à aliéner, mais non pas des obligations particulières liées à l'aliénation (tel que par exemple, l'obligation de construire un nombre déterminé de logements dans un délai déterminé).

N° 2

Article 3

Remplacer le premier alinéa du § 3 de cet article par ce qui suit : « L'Exécutif peut toutefois, par décision motivée, faire appel à d'autres mandataires pour exécuter, en tout ou en partie, les opérations visées à l'article 2 ou les tâches visées au § 2 ».

JUSTIFICATION

Comme indiqué déjà au § 2, l'Exécutif se propose de charger en principe les Comités d'acquisition d'immeubles de toutes les tâches que l'opération comporte.

Il n'en sera dérogé que si des motifs spéciaux peuvent être invoqués.

Le présent amendement introduit la garantie qu'il ne sera pas dérogé arbitrairement à ce principe.

Nr. 3

Artikel 5

Paragraaf 2, derde lid, 1°, van dit artikel, te vervangen als volgt :

„ De prijs van de vervreemding mag niet lager liggen dan de schatting van het Comité tot aankoop van onroerende goederen, dat hiervoor rekening houdt met alle bijzondere voorwaarden die aan de verkoop verbonden zijn ».

VERANTWOORDING

De bedoeling van dit amendement is tweeledig :

- De schatting die gehanteerd wordt, mag in dit geval enkel opgesteld zijn door het Comité tot aankoop, om elke belangenvermenging te vermijden.
- In de tekst expliciet vermelden, wat reeds aangegeven was in de memorie van toelichting. De bedoelde schatting houdt niet alleen rekening met de bestaande reglementaire verplichtingen die rusten op het goed (bijvoorbeeld de stedenbouwkundige voorschriften), maar ook met de bijzondere voorwaarden die aan de vervreemding gekoppeld zijn (zoals bijvoorbeeld de verplichting om een bepaald aantal woningen te bouwen binnen een bepaalde tijd).

Deze expliciete vermelding is wenselijk om geen verwarring te scheppen met de schatting bedoeld in artikel 2, derde lid.

Nr. 4

Artikel 2

In het 3de lid van dit artikel het cijfer « 250 » door « 125 » te vervangen.

VERANTWOORDING

Het artikel beperkt de verplichting van de Hoofdstedelijke Raad om, via resolutie, de verkoop van onroerende goederen met een waarde van meer dan 250 miljoen goed te keuren, hetgeen zijn controle macht bijzonder beperkt.

Ter herinnering : de wet van 31 mei 1923, meermaals gewijzigd, bepaalde de grens waarboven de goedkeuring van de wetgevende macht nodig was op 50 miljoen.

In zijn advies heeft de Raad van State niet nagelaten op deze beperking van de wetgevende macht te wijzen en heeft, zonder standpunt in te nemen, gewenst dat dit in de memorie van toelichting wordt verantwoord, hetgeen niet is gebeurd.

Deze wijziging is nog paradoxaler en betreurenswaardiger daar ze induist tegen de tendens die in de meeste onlangs door de Raad onderzochte ordonnances opduikt, namelijk de Raad meer bevoegdheden geven in overeenstemming met de federale logica en met het intenser contact van de lasthebber en hun lastgevers.

N° 3

Article 5

Libeller le § 2, troisième alinéa, 1°, de cet article comme suit :

« 1° Le prix de l'aliénation ne peut être inférieur à l'estimation du Comité d'acquisition d'immeubles qui tient compte à cet effet de toutes les conditions particulières liées à la vente ».

JUSTIFICATION

Cet amendement poursuit un objectif double :

- L'estimation adoptée ne peut, en ce cas, être établie que par le Comité d'acquisition afin d'éviter tout conflit d'intérêts.
- Mentionner explicitement dans le texte ce qui était déjà repris dans l'exposé des motifs. L'estimation dont question tient compte, non seulement des obligations réglementaires existantes qui reposent sur le bien (p. ex. les prescriptions d'urbanisme) mais également des conditions particulières liées à l'aliénation (p.ex. l'obligation de construire un nombre déterminé de logements dans un délai déterminé).

Cette mention explicite est souhaitable pour ne pas créer de confusion avec l'estimation visée à l'article 2, 3^{me} alinéa.

N° 4

Article 2

Au troisième alinéa de cet article, remplacer le chiffre « 250 » par « 125 ».

JUSTIFICATION

L'article limite l'obligation d'approbation du Conseil régional par le biais d'une résolution à la vente d'immeubles dont la valeur est supérieure à 250 millions, ce qui limite singulièrement son pouvoir de contrôle.

Pour mémoire, la loi du 31 mai 1923, plusieurs fois modifiée, fixait la limite au-delà de laquelle l'assentiment du pouvoir législatif était nécessaire à 50 millions.

Dans son avis, le Conseil d'Etat n'a pas manqué de relever le retrecissement opéré du contrôle législatif et, sans prendre position, a souhaité qu'il soit justifié dans l'exposé des motifs, ce qui n'a pas été fait.

Cette modification est d'autant plus paradoxale et regrettable qu'elle va à contre-courant de la tendance observée dans la plupart des projets d'ordonnance examinés récemment par le Conseil de confier plus de compétences à ce dernier en conformité avec la logique fédérale et la plus grande proximité des mandataires vis-à-vis de leurs mandats.

Bijgevolg stellen wij voor het bedrag uit de wet van 1923 aan te passen, rekening houdend met de veranderende levensstandaard.

Nous proposons en conséquence une adaptation du montant fixé dans la loi de 1923 qui tienne compte de l'évolution du coût de la vie.

Nr. 5

N° 5

*Artikel 2**Article 2*

In het derde lid van dit artikel voor de woorden « ter goedkeuring » de woorden « *bij voorkeur* » in te voegen.

Au troisième alinéa de cet article, entre les mots « approbation » et « du Conseil », ajouter le mot « *préalable* ».

In het vierde lid van dit artikel het woord « na » door het woord « *voor* » te vervangen.

Au quatrième alinéa de cet article, remplacer le mot « après » par le mot « *avant* ».

VERANTWOORDING

JUSTIFICATION

Om niet louter formeel te zijn, moet de goedkeuring door de Hoofdstedelijke Raad het verlijden van de verkoopakte voorafgaan. De verkoopbelofte moet dus worden gesloten onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring door de Raad.

Sous peine de rester purement formelle, l'approbation du Conseil régional doit précéder la passation de l'acte de vente. Le compromis de vente doit donc être conclu sous la condition suspensive de l'approbation du Conseil.

Nr. 6

N° 6

*Artikel 3**Article 3*

De derde paragraaf van dit artikel te doen vervallen.

Supprimer le § 3 de cet article.

VERANTWOORDING

JUSTIFICATION

Het is niet aangewezen dat de Executieve een lasthebber zulke uitgebreide opdrachten als deze bepaald in artikel 2 en in paragraaf 2 van artikel 3 geeft. Deze lasthebbers kunnen onder druk komen te staan en zich in het middelpunt van moeilijk op te lossen belangenconflicten bevinden. Hun doeltreffendheid wordt noch gewaarborgd, noch makkelijk gecontroleerd.

Il est malsain que l'Exécutif charge un mandataire de missions aussi étendues que celles prévues à l'article 2 et au paragraphe 2 de l'article 3. Ces mandataires pourraient être soumis à des pressions et se trouver au centre de conflits d'intérêts difficilement gérables. Leur efficacité n'est ni garantie, ni aisée à contrôler.

De comités tot aankoop die, volgens de tekst van het ontwerp, hoe dan ook hun advies moeten verstrekken, lijken ons beter geplaatst om dergelijke opdrachten uit te voeren.

Les comités d'acquisition qui, selon le texte du projet, doivent de toute façon donner un avis, nous semblent les mieux à même d'accomplir de telles missions.

Nr. 7

N° 7

*Artikel 4**Article 4*

Paragraaf 1 van dit artikel door de volgende bepaling te vervangen :

Remplacer le § 1^{er} de cet article par la disposition suivante :

« De vervreemdingen van domeingoederen worden, op straffe van nietigverklaring, openbaar gemaakt, uiterlijk een maand voor de dag waarop de toewijzingszitting plaatsheeft of de dag waarop de verkoopbelofte wordt getekend.

« Les aliénations de biens domaniaux sont, à peine de nullité, rendues publiques au plus tard un mois avant le jour de la séance de l'adjudication ou de la signature du compromis de vente.

Te dien einde, worden de aanplakkingen aangebracht op de gemeentelijke aanplakborden van het grondgebied waarop het betrokken goed is gelegen, alsmede op het terrein of op het gebouw dat vervreemd wordt. Deze aanplakkingen moeten gemakkelijk leesbaar zijn en gedurende een maand perfect leesbaar gehouden.

Bovendien worden in ten minste drie Franstalige en drie Nederlandstalige in het Gewest verspreide dagbladen aankondigingen ingelast.

De Executieve bepaalt de toepassingsmodaliteiten van deze paragraaf en kan in andere bekendmakingswijzen voorzien ».

VERANTWOORDING

Zoals hij nu is opgesteld, is paragraaf 1 van artikel 4 erg onvolledig : hij regelt niet de manier waarop de vervreemding moet worden bekendgemaakt, aangezien hij zich ermee tevreden stelt enkel voorbeelden te geven; hij bepaalt niet binnen welke termijn de bekendmaking moet plaatshebben en legt geen enkele straf op voor de niet-naleving van deze formaliteit. Hij laat de Executieve vrij - zonder zelfs een besluit te eisen - de voor de vervreemdingen gepaste bekendmakingswijze te kiezen.

Het is aangewezen deze leemte aan te vullen; leemte die haar oorsprong vindt in de tekst - van 1923 - waarop de opstellers van deze ordonnantie zich hebben gebaseerd. De aanplakking op het gemeentehuis en op het betrokken gebouw, alsmede de inlassing van de aankondiging in zes dagbladen, is een minimum vereiste. De bekendmaking moet ten minste een maand voor de verkoop plaatshebben. De niet-naleving van deze bepaling leidt sowieso tot nietigverklaring van de verkoop.

Nr. 8

Artikel 4

In het 1ste lid van de 2de paragraaf van dit artikel de woorden « verlijden van de akte » door de woorden *ondertekening van de verkoopbelofte* » te vervangen.

Het 2de lid van de 2de paragraaf van dit artikel te doen vervallen.

In het 3de lid van de 2de paragraaf van dit artikel de woorden « het eerste lid » door de woorden « *de eerste en tweede paragraaf* » te vervangen.

VERANTWOORDING

Bij verkoop uit de hand moet een verkoopbelofte aan de Hoofdstedelijke Raad ter goedkeuring voorgelegd, worden ondertekend vóór de notariële akte wordt verleden. De publiciteit moet uiteraard in de maanden vóór de verkoopbelofte worden gevoerd.

De individuele verwittiging van de buren, per aangetekende brief, in zeker verantwoord wanneer het een gebouw met appartementen betreft - wat het bestaan van vele mede-eigenaars betekent - of een perceel of onroerend goed dat één enkele eigenaar toebehoort.

De schorsing van de termijn met een maand gedurende de vakantieperiode moet in beide, in paragrafen 1 en 2 bedoelde gevallen, gelden.

A cette fin, des affiches sont apposées aux valves de la commune sur le territoire duquel se trouve le bien concerné et sur le terrain ou l'immeuble faisant l'objet de l'aliénation. Ces affiches sont disposées de manière à pouvoir être lues aisément et sont maintenues en parfait état de lisibilité pendant un mois.

Des avis sont en outre insérés dans au moins trois journaux de langue française et trois journaux de langue néerlandaise diffusés dans la Région.

L'Exécutif précise les modalités d'application du présent paragraphe. Il peut prévoir d'autres modes de publicité ».

JUSTIFICATION

Tel qu'il est rédigé, le paragraphe 1^{er} de l'article 4 est très imprécis : il ne règle pas de manière impérative le mode de publicité des aliénations puisqu'il se contente de donner quelques exemples, ne précise pas dans quel délai la publicité doit être faite et n'attache aucune sanction au non-respect de cette formalité. Il laisse finalement à la discrétion de l'Exécutif - sans devoir même les fixer par voie d'arrêté - le soin de choisir le mode adéquat de publicité des aliénations.

Il convient de remédier à cette lacune qui trouve sa source dans le texte - qui date de 1923 - qui a inspiré les rédacteurs du projet d'ordonnance. L'affichage à la maison communale et sur l'immeuble concerné ainsi que la diffusion d'un avis dans six journaux est un minimum. La publicité doit être faite au moins un mois avant la vente. Le non-respect de cette disposition entraîne, ipso facto, l'annulation de la vente.

N° 8

Article 4

A l'alinéa premier de § 2 de cet article, remplacer les mots « *passation de l'acte* » par les mots « *signature du compromis de vente* ».

Supprimer le deuxième alinéa du § 2 de cet article.

Au troisième alinéa du § 2 de cet article, remplacer les mots « *premier alinéa* » par les mots « *premier et deuxième paragraphe* ».

JUSTIFICATION

En cas de vente de gré à gré, un compromis de vente, soumis à l'approbation du Conseil régional, doit être signé préalablement à la signature de l'acte notarié. La publicité doit évidemment être faite dans les mois qui précède le compromis.

L'avertissement individuel des voisins, par le biais d'une lettre recommandée, se justifie tout autant lorsqu'il s'agit d'un immeuble à appartements, impliquant l'existence de nombreux copropriétaires, que lorsque la parcelle ou l'immeuble appartienne à un seul propriétaire.

La suspension du délai d'un mois pendant les vacances doit valoir dans les deux hypothèses visées aux paragraphes 1 et 2.

Nr. 9

Artikel 5

Het 1ste lid van de 2de paragraaf van dit artikel door de volgende bepaling te vervangen :

« In het kader van haar huisvestingsbeleid en met het oog op het bevorderen van de toegang tot de huisvesting voor de personen met een bescheiden inkomen, kan de Executieve, via een met redenen omklede beslissing, van het principe van de verkoop aan de meestbiedende afwijken.

De beslissing wordt met het voorafgaand advies van de Inspectie van Financiën, volgens de in artikel 2 bepaalde modaliteiten aan de Hoofdstedelijke Raad ter goedkeuring voorgelegd ».

VERANTWOORDING

De uitzondering van de verkoop aan de meestbiedende moet een werkelijk uitzonderlijk karakter hebben en passen in het kader van een sociaal herverdelingsbeleid. Het is ook aangewezen te verduidelijken binnen welk raam de Executieve kan beogen gewestelijke goederen te verkopen tegen een prijs die onder de marktwaarde ligt. Wij zijn van mening dat enkel het sociaal huisvestingsbeleid, ten behoeve van de Brusselse minst bedeedden, dergelijke opofferingen kan verantwoorden.

Bovendien, en om de operatie alle waarborgen te geven, zijn het advies van de Inspectie en de sanctie van de Hoofdstedelijke Raad onontbeerlijk.

Nr. 10 (in bijkomende orde)

Artikel 5

In het 1ste lid van de 2de paragraaf van dit artikel voor de woorden « globaal grondbeleid » de woorden « bij ordonnantie bepaald » in te voegen.

VERANTWOORDING

Er wordt verwezen naar het advies dat de Raad van State over het artikel 5 heeft verstrekt.

Nr. 11

Artikel 5

In het 1° van het 3de lid van de 2de paragraaf van dit artikel de woorden « of van een ander lasthebber aan wie het verlijden van de akte zal worden toevertrouwd » te doen vervallen.

In het 2° van het 3de lid van de 2de paragraaf van dit artikel na het woord « voorwaarden » de woorden « en termijnen » toe te voegen.

N° 9

Article 5

Remplacer le § 2, premier alinéa, de cet article par la disposition suivante :

« Dans le cadre de sa politique du logement, en vue de favoriser l'accès au logement des personnes à revenus modestes, l'Exécutif peut, par décision motivée, déroger au principe de la vente au plus offrant.

La décision est, avec l'avis préalable de l'Inspection des Finances, soumise à l'approbation du Conseil régional selon les modalités fixées à l'article 2 ».

JUSTIFICATION

L'exception à la vente au plus offrant doit avoir un caractère tout à fait marginal et s'inscrire dans le cadre d'une politique sociale de redistribution. Aussi convient-il de préciser dans quel cadre l'Exécutif peut envisager de vendre des biens régionaux à un prix inférieur à la valeur du marché. Nous estimons que seule la politique du logement social, en faveur de la population bruxelloise la plus défavorisée, peut justifier de tels sacrifices.

Au surplus, et pour entourer l'opération de toutes les garanties, l'avis de l'Inspection des Finances et la sanction du Conseil régional est indispensable.

N° 10 (à titre subsidiaire)

Article 5

Au § 2, alinéa premier, de cet article ajouter après les mots « politique foncière globale » les mots « définie par une ordonnance ».

JUSTIFICATION

On se référera à l'avis rendu par le Conseil d'Etat à propos de l'article 5.

N° 11

Article 5

Au § 2, troisième alinéa, 1°, de cet article supprimer les mots « ou d'un autre mandataire auquel la passation de l'acte sera confiée ».

Au § 2, troisième alinéa, 2°, de cet article ajouter après le mot « conditions » les mots « et délais ».

VERANTWOORDING

De wijziging in het 1° is bedoeld om het artikel in overeenstemming te brengen met het geamendeerde artikel 3.

De termijn voor de verwezenlijking van het project is een essentiële voorwaarde die als dusdanig in de ordonnantie moet voorkomen en waarvan in voorkomend geval een straf moet worden gekoppeld.

Nr. 12

Artikel 2

Het vierde lid van dit artikel te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Overeenstemming met de tekst van kracht op nationaal vlak.

Nr. 13

Artikel 5

Aan het slot van de 2de paragraaf van dit artikel een nieuw lid toe te voegen, luidend :

« Indien de prijs de 50 miljoen frank overschrijdt, moet de vervreemding bij ordonnantie door de Brusselse Hoofdstedelijke Raad worden goedgekeurd ».

JUSTIFICATION

La modification au primo est destinée à mettre l'article en concordance avec l'article 3, amendé.

Le délai de réalisation du projet est une condition essentielle qui doit figurer telle quelle dans l'ordonnance et être, le cas échéant, assorti d'une sanction.

N° 12

Article 2

Supprimer le quatrième alinéa de cet article.

JUSTIFICATION

Se conformer au texte en vigueur au niveau national.

N° 13

Article 5

Ajouter in fine du § 2 de cet article un alinéa nouveau libellé comme suit :

« Si le prix est supérieur à 50 millions de francs, l'aliénation doit être approuvée par ordonnance par le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale. »