

**PARLEMENT DE LA RÉGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE**

---

SESSION ORDINAIRE 2015-2016

23 MAI 2016

---

**PROJET D'ORDONNANCE**

**relative à la reprise des activités  
des Comités d'acquisition  
d'immeubles par  
la Région de Bruxelles-Capitale**

---

**RAPPORT**

fait au nom de la commission  
des Finances et des Affaires générales

par M. Stefan CORNELIS (N)

---

---

Ont participé aux travaux de la commission :

*Membres effectifs* : MM. Mohamed Ouriaghli, Charles Picqué, Mme Simone Susskind, MM. Olivier de Clippele, Armand De Decker, Abdallah Kanfaoui, Emmanuel De Bock, Fabian Maingain, Benoît Cerexhe, Mme Zoé Genot, MM. Stefan Cornelis, Jef Van Damme.

*Membres suppléants* : Mmes Nadia El Yousfi, Barbara d'Ursel-de Lobkowitz, M. André du Bus de Warnaffe.

*Autres membres* : Mme Mathilde El Bakri, M. Emin Özkara, Mmes Brigitte Grouwels, Viviane Teitelbaum.

---

Voir :

**Document du Parlement :**

A-288/1 – 2015/2016 : Projet d'ordonnance.

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

---

GEWONE ZITTING 2015-2016

23 MEI 2016

---

**ONTWERP VAN ORDONNANTIE**

**betreffende de overname van de activiteiten  
van de Comités tot aankoop  
van onroerende goederen door  
het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

---

**VERSLAG**

uitgebracht namens de commissie  
voor de Financiën en Algemene Zaken

door de heer Stefan CORNELIS (N)

---

---

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

*Vaste leden* : de heren Mohamed Ouriaghli, Charles Picqué, mevr. Simone Susskind, de heren Olivier de Clippele, Armand De Decker, Abdallah Kanfaoui, Emmanuel De Bock, Fabian Maingain, Benoît Cerexhe, mevr. Zoé Genot, de heren Stefan Cornelis, Jef Van Damme.

*Plaatsvervangers* : mevr. Nadia El Yousfi, mevr. Barbara d'Ursel-de Lobkowitz, de heer André du Bus de Warnaffe.

*Andere leden* : mevr. Mathilde El Bakri, de heer Emin Özkara, mevr. Brigitte Grouwels, mevr. Viviane Teitelbaum.

---

Zie :

**Stuk van het Parlement :**

A-288/1 – 2015/2016 : Ontwerp van ordonnantie.

## I. Exposé introductif du ministre Guy Vanhengel

Le ministre a tenu devant les commissaires l'exposé suivant:

« La base de la compétence de la Région de Bruxelles-Capitale pour déterminer qui peut authentifier les actes à caractère immobiliers se trouve à l'article 6 *quinquies* de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, tel qu'inséré par l'article 34 de la loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la sixième réforme de l'Etat, combiné avec l'article 4 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises. Il s'agit essentiellement d'actes auxquels la Région est partie ou auxquels est partie un pouvoir subordonné ou une entité (ou une filiale de cet entité) soumise au contrôle ou à la tutelle administrative d'une desdites autorités.

Des anciens comités fédéraux d'acquisition d'immeubles ont été transférés à la Région de Bruxelles-Capitale à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 six agents, en vertu d'un arrêté royal du 15 janvier 2015.

Ce projet vise à habiliter les agents statutaires ou contractuels qui seront désignés par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, au sein de Bruxelles Fiscalité, à procéder aux estimations, à réaliser des acquisitions immobilières, en ce compris dans le cadre d'expropriations pour cause d'utilité public et à réaliser des aliénations de biens ou droits immobiliers.

En ce qui concerne la désignation des agents à l'article 4, la possibilité est offerte de désigner des agents contractuels, de sorte à répondre aux situations exceptionnelles (comme l'indisponibilité de fonctionnaires statutaires ou des pics dans le traitement des dossiers). Ici sont visés tous les actes immobiliers ainsi que ceux relatifs à l'organisation et à l'administration interne d'une entité tels que prévus à l'article 6 *quinquies* de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.

Il convient de relever que l'article 5, §2 du projet habilite les agents désignés à procéder aux acquisitions (en ce compris la poursuite des procédures judiciaires d'expropriation) et aux aliénations de biens ou de droits immobiliers au nom et pour le compte des autorités visées par la disposition. Ainsi, les agents sont habilités, en vertu de l'article 7, §1 à accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation complète de leur mission, en ce compris la réception d'actes authentiques.

## I. Inleidende uiteenzetting van minister Guy Vanhengel

De minister heeft voor de commissieleden de volgende uiteenzetting gehouden:

" De bevoegdheidsgrondslag van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om te bepalen wie handelingen met een onroerend karakter authentieke kracht kan verlenen vindt men in artikel 6 *quinquies* van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, aangevuld door artikel 34 van de bijzondere wet van 6 januari 2014 aangaande de 6de staatshervorming, samen te lezen met artikel 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen. Het gaat hoofdzakelijk om handelingen waarbij het Gewest zelf, een ondergeschikt bestuur, een entiteit (of een dochtereenheid ervan) die aan de controle of het administratief toezicht van één van deze overheden is onderworpen, partij zijn.

Van de vroegere federale comités tot aankoop van onroerende goederen werden met ingang van 1 januari 2015 zes personeelsleden overgeheveld naar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, ingevolge een Koninklijk Besluit van 15 januari 2015.

Dit ontwerp strekt ertoe om de statutaire of contractuele personeelsleden die bij Brussel Fiscaliteit zullen aangewezen worden, te machtigen om schattingen, onroerende verwervingen te doen, ook in het kader van onteigeningen van openbaar nut en om onroerende goederen of rechten te vervreemden.

Wat de aanwijzing van personeelsleden in artikel 4 betreft, wordt de mogelijkheid geboden om contractuele personeelsleden aan te wijzen om uitzonderlijke omstandigheden het hoofd te kunnen bieden (zoals bijvoorbeeld de onbeschikbaarheid van statutaire personeelsleden of verhoging van de werklast voor de dossiers). Dit betreft alle handelingen met een onroerend karakter en de handelingen met betrekking tot de interne organisatie en het bestuur van een eenheid zoals voorzien in artikel 6 *quinquies* van de Bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.

Er dient rekening mee te worden gehouden dat artikel 5, §2 van het ontwerp de aangewezen personeelsleden machtigt om over te gaan tot verwerving (inclusief het voeren van gerechtelijke procedures van onteigening) en vervreemden van onroerende goederen of rechten in naam en voor rekening van de overheden zoals bedoeld in de bepaling. Zo mogen de personeelsleden ook krachtens artikel 7 §1 alle noodzakelijke of nuttige handelingen verrichten met het oog op de volledige afhandeling van de opdracht, daarbij inbegrepen het verlijden van authentieke akten.

L'article 5 confère une base légale spécifique aux différentes compétences attribuées aux agents aux agents désignés :

- (§1) les compétences d'estimation des biens ou droits immobiliers ;
- (§2, alinéa 1<sup>er</sup>) les compétences d'aliénation et d'acquisition de biens ou droits immobiliers ;
- (§2, alinéa 2) Les compétences quant aux procédures judiciaires d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- (§3) les compétences d'authentification en tant que tiers instrumentant ; il s'agit ici des actes d'acquisition, d'aliénation, translatifs, de bail, de quittance ou radiation, de base, de lotissement, relatifs à la constitution de personnes morales. Ces actes ne peuvent être reçus que si au moins une des parties est la Région, un pouvoir subordonné, une entité soumise au contrôle ou à la tutelle administrative de ces autorités ou une filiale de ces entités ;
- (§4) plus généralement, l'ensemble des tâches et missions confiées par la Région au Comité d'acquisition d'immeubles.

Sauf dérogations expresses, l'intervention du Comité n'est pas obligatoire, il s'agit bien d'une possibilité offerte aux autorités publiques visées.

Lorsqu'ils agissent sur base du paragraphe 2, les agents engagent directement et parfaitement le donneur d'ordre ; pour cela il est indispensable de les habilitier par ordonnance à authentifier au nom et pour le compte des autres autorités publiques que la Région puisqu'ils n'en sont pas des organes.

Une habilitation législative est absolument nécessaire lorsque les agents agissent en tant que tiers instrumentant (sans représentation de l'autorité publique) sur base du paragraphe 3 (combiné à l'article 6).

La combinaison de l'article 5, en particulier le paragraphe 2 n'empiète pas sur les compétences que l'article 6 *quinquies* de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles accorde aux Communautés mais permet que les agents, en cas d'accord entre l'une ou l'autre Communauté et la Région puissent se prévaloir des dispositions de la présente ordonnance pour

Artikel 5 verschafft een bijzondere wettelijke grond aan de hiertoe aangewezen personeelsleden voor hun diverse competenties:

- (§1) hun bevoegdheid tot schatten van onroerende goederen of rechten;
- (§ 2, 1ste lid) hun bevoegdheid tot vervreemden of verwerven van onroerende goederen of rechten;
- (§2, 2de lid) hun bevoegdheid om gerechtelijke procedures te voeren inzake onteigeningen van openbaar nut;
- (§3) hun bevoegdheid tot authenticeren van akten als instrumenterende derde; het gaat hier om akten van verwervingen, van vervreemdingen, van overdracht, van huurovereenkomst, van kwijting of doorhaling, basisakten, verkavelingsakten, akten betreffende de oprichting van rechtspersonen. Voor de hier bedoelde akten moet minstens één van de partijen het Gewest zijn, een ondergeschikt bestuur, een entiteit onderworpen aan controle of administratief toezicht van deze overheden of een dochterentiteit van deze entiteiten;
- (§4) meer algemeen het geheel van taken en opdrachten door het Gewest toevertrouwd aan het Comité tot aankoop van onroerende goederen.

Tenzij expliciet bepaald, is de tussenkomst van het Comité geen verplichting, het gaat wel degelijk om een mogelijkheid die wordt geboden aan de betreffende openbare instellingen.

Bij tussenkomsten op basis van paragraaf 2 is de vertegenwoordiging door de aangewezen personeelsleden van hun opdrachtgever volstrekt en volledig; daarom is het noodzakelijk ze bij ordonnantie te machtigen tot het authenticeren van aktes in naam en voor rekening van andere openbare instellingen (dan het Gewest) omdat zij daarvan geen orgaan zijn.

Bij hun optreden op basis van paragraaf 3 (samen gelezen met artikel 6) krijgen de personeelsleden de vereiste wettelijke machtiging om aktes te authenticeren als instrumenterende derde (zonder de overheid te vertegenwoordigen).

Artikel 5, paragraaf 2 in het bijzonder, gecombineerd met artikel 6 doet geen afbreuk aan de bevoegdheden van de Gemeenschappen, die artikel 6quinquies van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen geeft aan de Gemeenschappen, maar laat toe dat, indien zulks werd overeengekomen door de Gemeenschap en het Brussels Hoofdstedelijke Gewest, er

rencontrer las souhaits des Communautés.

L'Article 7 habilite les agents désignés à accomplir tous les actes nécessaires ou utiles, à requérir toute information utile ou nécessaire auprès de toute autorité de la Région ou toute autorité locale qui en dépend.

Enfin, le paragraphe 3 confère une base légale pour les simples demandes d'informations adressées aux autres autorités et fonctionnaires : l'autorité fédérale, les autorités communautaires et les notaires.

Dans le cadre de contestations sur l'application du droit de l'expropriation la comparution en personne au nom des autres autorités par les agents désignés est rendue possible (article 8).

Un projet d'arrêté du Gouvernement prévoit la possibilité d'assurer la comparution de la Région. Les agents désignés ne doivent pas faire preuve de mandat spécial envers les tiers et ce afin d'éviter tout acte dilatoire.

Les opérations de liquidation propres au Comité d'acquisition sont rendues possible par l'article 10 du projet.

Il est prévu que l'ordonnance produise ses effets à compter du 1er janvier 2015, date du transfert effectif des agents fédéraux des Comités d'acquisition vers la Région.

L'on sait que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 Bruxelles Fiscalité a hérité de l'ensemble des dossiers relevant de la compétence de la Région (dossiers d'authentification et d'expropriations compris) et que l'administration en a assuré la gestion et le suivi.

Afin de garantir la continuité du service public, différentes estimations ont déjà été réalisées par Bruxelles Fiscalité.

Le Conseil économique et social a remis un avis favorable. Quant au Conseil d'Etat, (avis n° 57.984/2/V), il a été tenu pleinement compte de ces remarques. ».

## II. Discussion générale

Mme Nadia El Yousfi annonce le soutien de son groupe au projet d'ordonnance, en tant qu'il permettra de résorber l'arriéré dans le traitement des dossiers touchant à l'acquisition d'immeubles. La députée souhaiterait à cet

een beroep kan gedaan worden op de bepalingen van deze ordonnantie om aan de wensen van de Gemeenschappen te voldoen.

Artikel 7 machtigt de aangeduide personeelsleden alle nodige of nuttige handelingen uit te voeren, alle nuttige of noodzakelijke inlichtingen ter vervulling van hun taak in te winnen bij elke overheidsinstelling van het Gewest of elke plaatselijke instelling die ervan afhangt.

Tenslotte is er een wettelijke grond bepaald in paragraaf 3 voor het eenvoudig vragen van inlichtingen aan andere overheidsinstellingen: federale staat, de gemeenschappen, de notarissen.

In het kader van betwistingen over de toepassing van het onteigeningsrecht wordt de mogelijkheid geopend voor aangewezen personeelsleden om in naam van andere overheden te verschijnen (artikel 8).

Overigens wordt de mogelijkheid om het Gewest te vertegenwoordigen voorzien in een ontwerp van Regeringsbesluit. Aangeduide personeelsleden moeten niet doen blijken van een bijzondere lastgeving tegenover derden, wat toelaat verdragingsmanoeuvres door derden te vermijden.

Vereffeningshandelingen voor verrichtingen eigen aan het aankoopcomité worden mogelijk gemaakt door artikel 10 van het ontwerp.

Er werd bepaald dat de ordonnantie uitwerking heeft vanaf 1 januari 2015, datum van overheveling van de federale personeelsleden van de Aankoopcomités naar het Gewest.

Het is bekend dat Brussel Fiscaliteit sinds 1 januari 2015 alle dossiers met inbegrip van de authenticatiedossiers en gerechtelijke onteigeningsdossiers, onder de bevoegdheid van het Gewest, heeft geërfd en er sinds dan de opvolging en het beheer van verzekerd.

Bovendien werden, om de continuïteit van de overheidsdienst te waarborgen verschillende schattingen gerealiseerd door Brussel Fiscaliteit.

De Economische en Sociale Raad bracht een gunstig advies uit. Met de opmerkingen van de Raad van State (advies nr. 57.984/2/V) werd ten volle rekening gehouden. "

## II. Algemene bespreking

Mevrouw Nadia El Yousfi deelt mee dat haar fractie het ontwerp van ordonnantie steunt, in zoverre het ervoor zal zorgen dat de achterstand bij de behandeling van de dossiers betreffende de aankoop van onroerende goederen

égard connaître le délai moyen de traitement de tels dossiers. Elle s'interroge également sur la possibilité d'accorder la priorité au traitement des dossiers les plus urgents ou les plus importants.

M. Olivier de Clippele explique que les notaires étaient autrefois décrits comme les « commerçants du droit », en ce qu'ils agissaient tantôt comme des agents immobiliers (c'est à ce titre, avance le député, que le notariat de Paris octroya les prêts hypothécaires qui financèrent l'épopée de la Grande Armée napoléonienne), tantôt comme authenticateurs d'actes. Ce double rôle était de nature à nuire à l'indépendance des notaires ; l'évolution doctrinale et législative va donc dans le sens d'un décumul. L'intervenant soutient que les comités d'acquisition peuvent quant à eux être décrits comme les « commerçants de l'État » : ils négocient avec les particuliers des prix d'achat ou de vente et, concomitamment, conseillent ces mêmes particuliers quant à leurs droits. Ils agissent enfin comme authenticateurs des actes liés à ces opérations d'achat et de vente d'immeubles. Ce cumul pose question, selon le député, qui raconte avoir été confronté à des cas où les agents des Comités d'acquisition se présentaient, parfois à des heures tardives ou le week-end, au domicile de particuliers concernés par une expropriation et, forts de leur autorité d'agents de l'État, obtenaient d'eux qu'ils consentent à des transactions auxquelles ils n'auraient peut-être pas consenti dans d'autres circonstances. Or, les agents visés par le projet d'ordonnance exerceront à la fois les fonctions de négociateurs et de conseillers. L'orateur se demande dès lors s'il ne serait pas opportun de prévoir, à l'instar de ce qui se pratique pour les notaires, que les comités d'acquisition reçoivent des instructions visant à garantir leur indépendance. Ainsi, il revient au député que le Fédéral envisagerait de limiter le rôle de son comité d'acquisition à la seule négociation et de lui retirer les tâches de conseil et d'authentification.

L'intervenant souhaiterait savoir si les autres Régions ont déjà adopté des mesures similaires et, dans la mesure où une région peut posséder des biens situés sur le territoire d'une autre Région, si des accords de coopération ont été discutés en Comité de concertation.

Le député se demande quelle suite le gouvernement a réservée à l'avis du Conseil d'État, qui préconisait l'abrogation de certaines dispositions, dont l'article 75 du CoBAT.

L'orateur s'interroge enfin sur la confection de la liste reprenant l'ensemble des organismes susceptibles de faire appel aux services des comités d'acquisition.

M. Emmanuel De Bock relève que six agents ont été transférés du Fédéral vers la Région. Il s'interroge, dans une optique d'évaluation des politiques publiques, sur le

wordt weggewerkt. De volksvertegenwoordigster vraagt hoeveel tijd de behandeling van dergelijke dossiers gemiddeld in beslag neemt. Ze vraagt eveneens of het mogelijk is om voorrang te verlenen aan de behandeling van de dringendste of belangrijkste dossiers.

De heer Olivier de Clippele legt uit dat de notarissen vroeger werden beschreven als de "handelaars van het recht" doordat ze zowel als vastgoedmakelaars optraden (zo kende het notariaat van Parijs de hypothecaire leningen toe die de veldtochten van het Grote Leger van Napoleon financierden) als akten authenticerden. Die dubbele rol ondermijnde de onafhankelijkheid van de notarissen: de rechtsleer en de wetgeving evolueren dus in de richting van decumulatie. De spreker wijst erop dat de aankoopcomités kunnen worden beschreven als "handelaars van de Staat": ze onderhandelen met particulieren over aankoop- of verkoopprijzen en adviseren diezelfde particulieren over hun rechten. Tot slot authenticeren ze de akten van aankoop of verkoop van onroerende goederen. Die cumulatie doet problemen rijzen volgens de volksvertegenwoordiger, die geconfronteerd werd met gevallen waarin personeelsleden van de aankoopcomités soms 's avonds laat of in het weekend aanmelden bij particulieren die betrokken waren bij een onteigening, en zich op hun gezag als ambtenaar beriepen om transacties te sluiten waarmee de particulieren misschien niet hadden ingestemd in andere omstandigheden. De personeelsleden die binnen het toepassingsgebied van het ontwerp van ordonnantie vallen, oefenen tegelijk de functie van onderhandelaar en adviseur uit. Bijgevolg vraagt de spreker zich af of het niet opportuun zou zijn om, zoals bij de notarissen, de aankoopcomités instructies te geven teneinde hun onafhankelijkheid te garanderen. De volksvertegenwoordiger heeft onder meer vernomen dat de federale overheid overweegt om de rol van haar aankoopcomité te beperken tot de onderhandelingen en het de advies- en authenticatietaken te ontnemen.

De spreker vraagt of de overige Gewesten al soortgelijke maatregelen hebben getroffen en of er, in zoverre een Gewest onroerende goederen kan bezitten op het grondgebied van een ander Gewest, samenwerkingsovereenkomsten in het Overlegcomité werden besproken.

De volksvertegenwoordiger vraagt welk gevolg de regering heeft gegeven aan het advies van de Raad van State, die de opheffing van sommige bepalingen, waaronder artikel 75 van het BWRO, aanbeveelt.

Tot slot heeft de spreker vragen over de lijst van alle instellingen die een beroep kunnen doen op het aankoopcomité.

De heer Emmanuel De Bock wijst erop dat zes personeelsleden zijn overgedragen van de federale overheid naar het Gewest. Om het overheidsbeleid te

coût total de ce transfert : les recettes compenseront-elles la charge que ces agents représentent pour la Région ?

Le député se réjouit néanmoins que la compétence ait été confiée aux Régions : les retards qui, à l'heure actuelle, affectent les évaluations ne sont pas sans conséquence pour les demandeurs, et en particulier pour les communes et les CPAS. Il n'est pas rare, en effet, que les évaluations ne soient plus en phase avec la réalité, vu l'évolution parfois importante que connaissent les prix de l'immobilier ; or, si les communes et les CPAS peuvent déroger à ces évaluations, c'est au prix de procédures strictes et qui prennent du temps.

L'intervenant souhaiterait disposer d'une estimation de la masse de travail à laquelle seront confrontés ces agents, compte tenu notamment des grands travaux d'infrastructure qui s'annoncent, dont l'allongement du métro, et des expropriations qui s'ensuivront.

Il y aurait lieu, selon le député, de fixer aux comités d'acquisition un délai maximum pour rendre leurs évaluations et de leur allouer les moyens nécessaires pour rencontrer ce délai : il s'écoule actuellement parfois plusieurs mois entre la demande et la remise d'une évaluation.

L'orateur indique que son groupe votera en faveur du projet d'ordonnance, en ce qu'il établit une base légale. À titre personnel, il veut y voir un prélude à une régionalisation future du cadastre, qui permettrait à la Région de disposer d'une mainmise totale sur son développement territorial et de mettre en œuvre une fiscalité socialement juste.

M. Benoît Cerexhe annonce le soutien de son groupe au projet en discussion. Il révoque en doute les cas de fonctionnaires se présentant au domicile de particuliers le soir ou le week-end ; M. Olivier de Clippele en affirmant la véracité, le député déclare qu'à tout le moins, ces cas ne peuvent être généralisés.

L'orateur considère que la régionalisation des comités d'acquisition doit fournir l'occasion de les rendre plus efficaces, les délais d'évaluation actuels lui paraissant excessifs. Il en appelle à cet égard à l'expérience des mandataires locaux présents parmi les commissaires. Or, six fonctionnaires lui semblent bien peu, pour remplir cet objectif d'efficience.

M. Emmanuel De Bock suggère que les quarante agents libérés par la suppression de la taxe régionale à charge des chefs de ménage et des personnes isolées, pourraient être affectés aux missions dévolues aux comités d'acquisition.

kunnen evalueren, vraagt hij wat het totale kostenplaatje van die overheveling is: zullen de ontvangsten de kosten van die personeelsleden voor het Gewest compenseren?

Het verheugt de volksvertegenwoordiger evenwel dat de bevoegdheid werd overgedragen aan de Gewesten: de huidige achterstand bij de schattingen heeft gevolgen voor de aanvragers en inzonderheid voor de gemeenten en OCMW's. Het komt immers vrij vaak voor dat de schattingen niet meer stroken met de realiteit, gelet op de soms grote stijgingen van de vastgoedprijzen. De gemeenten en OCMW's mogen van die schattingen afwijken, maar moeten dan strikte procedures volgen, die tijd vergen.

De spreker vraagt om te beschikken over een evaluatie van het werkvolume van de personeelsleden, rekening houdend met onder meer de grote infrastructuurwerken die in het verschiet liggen, zoals het doortrekken van de metro, en de onteigeningen die daarmee gepaard zullen gaan.

Volgens de volksvertegenwoordiger zou de aankoopcomités een maximumtermijn moeten krijgen om hun schattingen in te dienen en de noodzakelijke middelen moeten krijgen om die termijn na te leven: vandaag verstrijken er soms maanden tussen de aanvraag en de indiening van een schatting.

De spreker wijst erop dat zijn fractie voor het ontwerp van ordonnantie zal stemmen, omdat het een wettelijke basis legt. Persoonlijk wil hij er een aanzet tot een verdere regionalisering van het kadaster in zien, waarmee het Gewest de volledige controle zou krijgen over zijn territoriale ontwikkeling en een sociaal rechtvaardige fiscaliteit zou kunnen invoeren.

De heer Benoît Cerexhe deelt mee dat zijn fractie het besproken ontwerp zal steunen. Hij heeft twijfels over de gevallen waarin ambtenaren zich 's avonds of in het weekend bij particulieren thuis zouden hebben aangediend. Hoewel de heer Olivier de Clippele bevestigt dat die gevallen zich echt hebben voorgedaan, wijst hij erop dat ze niet kunnen worden veralgemeend.

De spreker is van oordeel dat de regionalisering van de aankoopcomités de gelegenheid moet zijn om ze efficiënter te maken, aangezien de huidige schattingstermijnen hem overdreven lang lijken. Hij doet in dat verband een beroep op de ervaring van de lokale mandatarissen onder de commissieleden. Hij vindt zes ambtenaren weinig om efficiënt te kunnen werken.

De heer Emmanuel De Bock stelt voor dat de veertig personeelsleden die beschikbaar worden door de afschaffing van de gewestelijke belasting ten laste van de gezinshoofden en alleenstaanden, worden ingeschakeld om de opdrachten van het aankoopcomité uit te voeren.

M. Benoît Cerexhe note que le projet d'ordonnance a été modifié à la suite de l'avis du Conseil d'État, qui attirait l'attention sur le sort des organismes ne dépendant pas de la Région (zones de police, qui dépendent du fédéral, et CPAS, qui relèvent de la Commission communautaire commune). Quelle procédure est désormais prévue pour les CPAS ?

Par ailleurs, l'intervenant relève que la section de législation du Conseil d'État préconise la conclusion d'un accord de coopération entre la Région et la Fédération Wallonie-Bruxelles, en vue de permettre aux agents bruxellois d'agir également pour le compte de la Fédération. Où en est cet accord ? Un accord similaire est-il prévu avec la Communauté flamande ?

Mme Zoé Genot relate la seule expérience qu'elle ait eue, en tant que conseillère communale, avec le comité d'acquisition fédéral, expérience qu'elle juge négative. Elle espère que la régionalisation aura pour corollaire une amélioration de la qualité des services rendus aux communes par cet organe.

La députée se demande quelle est l'ampleur de l'arriéré et voudrait également savoir combien d'agents composeront la cellule de Bruxelles Fiscalité dédiée aux missions des comités d'acquisition et quels seront leurs profils.

L'oratrice s'interroge par ailleurs sur l'articulation entre ces missions et celles dévolues aux notaires, articulation dont elle croit comprendre qu'elle diffère d'une Région à l'autre.

Le ministre s'attache d'abord à la problématique du transfert des agents et des dossiers fédéraux. Les dossiers relatifs à la Région lui ont été transférés le 1er janvier 2015. Par la suite, six agents ont suivi : trois ont été affectés à la Régie foncière et trois, à Bruxelles Fiscalité. Cette dernière équipe a entre-temps été renforcée et compte désormais cinq agents. Un plan a été établi afin de résorber l'arriéré ; ce plan sera communiqué aux membres de la commission et joint au rapport.

S'agissant des pouvoirs subordonnés, le ministre expose que des circulaires ont été adoptées. Les pouvoirs subordonnés n'ont pas l'obligation de recourir aux services des comités d'acquisition lorsqu'ils doivent faire évaluer un immeuble : ils ont la faculté de faire appel à des estimateurs jurés. La Commission communautaire flamande n'agit pas autrement. Le ministre encourage à suivre cet exemple, en dépit des frais y afférents, les estimateurs jurés rendant leurs évaluations dans des délais très brefs.

De heer Benoît Cerexhe wijst erop dat het ontwerp van ordonnantie werd gewijzigd, rekening houdend met het advies van de Raad van State, die de aandacht vestigt op de situatie van de instellingen die niet onder het Gewest ressorteren (de politiezones, die onder de federale overheid ressorteren, en de OCMW's, die onder de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie ressorteren). Welke procedure geldt voortaan voor de OCMW's?

Voorts wijst de spreker erop dat de afdeling Wetgeving van de Raad van State een samenwerkingsovereenkomst tussen het Gewest en de Federatie Wallonië-Brussel aanbeveelt, opdat de Brusselse personeelsleden ook kunnen optreden voor rekening van de Federatie. Hoever staat het daarmee? Wordt er een soortgelijke overeenkomst gesloten met de Vlaamse Gemeenschap?

Mevrouw Zoé Genot vertelt over haar enige ervaring die ze, als gemeenteraadslid, met het federaal aankoopcomité heeft gehad en die negatief is uitgevallen. Zij hoopt dat de regionalisatie een betere dienstverlening door die instantie aan de gemeenten met zich zal brengen.

De volksvertegenwoordigster vraagt zich af hoe groot de achterstand is en wenst eveneens te weten hoeveel personeelsleden deel zullen uitmaken van de cel Brussel Fiscaliteit ten behoeve van de opdrachten van de aankoopcomités, en wat hun profiel zal zijn.

De spreekster heeft overigens vragen bij de afstemming van die opdrachten op die van de notarissen. Zij meent dat die verschilt van het ene Gewest tot het andere.

De minister spitst zich eerst toe op de problematiek van de overheveling van de federale personeelsleden en dossiers. De dossiers betreffende het Gewest werden overgeheveld op 1 januari 2015. Vervolgens werden zes personeelsleden overgeheveld: drie naar de Grondregie en drie naar Brussel Fiscaliteit. Dat laatste team werd intussen versterkt en telt nu vijf personeelsleden. Er werd een plan opgesteld om de achterstand weg te werken; dat plan zal worden meegedeeld aan de leden van de commissie en bij het verslag gevoegd.

Aangezien het gaat over ondergeschikte besturen, licht de minister toe dat circulaires werden aangenomen. De ondergeschikte besturen zijn niet verplicht een beroep te doen op de diensten van de aankoopcomités wanneer zij een gebouw moeten laten schatten: zij hebben de mogelijkheid een beroep te doen op beëdigde schatters. De Vlaamse Gemeenschapscommissie handelt niet anders. De minister moedigt aan dat voorbeeld te volgen, ondanks de kosten die dat meebrengt, aangezien de beëdigde schatters hun schattingen binnen heel korte termijnen bezorgen.

Le ministre tient à rassurer les commissaires quant à la qualité des évaluations rendues : selon lui, celles des comités d'acquisition coïncident généralement avec celles obtenues par ailleurs par les parties. Ces estimations se fondent sur les ventes similaires survenues récemment dans la même zone géographique. Le ministre estime que des situations telles qu'on les connaissait il y a dix ou quinze ans de cela – où des estimations variant du simple ou double, voire au triple, n'étaient pas rares – ne s'observent plus désormais.

Le ministre souligne avec ironie que l'on peut inférer des propos de M. Olivier de Clippele que les agents de l'État jouiraient, contrairement à une idée reçue, d'une autorité morale supérieure à celle des notaires, ce dont témoignerait leur pouvoir de conviction plus grand sur les particuliers.

Le ministre exprime son accord, quant au fond, avec M. Olivier de Clippele : les agents concernés doivent respecter une déontologie proche de celle des notaires, telle que l'a façonnée l'évolution récente de la doctrine et de la législation. En tant qu'officier de l'État, ces agents se doivent de conseiller les particuliers au mieux de leurs intérêts. Cela vaut pour tous les agents de Bruxelles Fiscalité, qui doivent agir au service des contribuables. Le ministre veillera personnellement au respect de cette ligne de conduite.

En ce qui concerne les accords de coopération, le ministre annonce qu'un décret a été adopté par la Fédération Wallonie-Bruxelles et a déjà été voté par son Parlement ; un accord de coopération sera proposé dès que possible à l'assentiment du Parlement. En ce qui concerne la Communauté flamande qui, à la différence de la Fédération Wallonie-Bruxelles, n'est pas demanderesse, le travail n'est pas encore entamé. Le ministre appelle toutefois de ses vœux un tel accord, dont il estime que la Communauté flamande aurait tout à gagner (car elle pourrait alors faire appel à l'expertise des agents bruxellois pour ses biens situés sur le territoire régional).

Le ministre indique ensuite que l'allongement du métro n'impliquera pas d'expropriations. La question qui se pose est en réalité celle des servitudes en tréfonds, et cette question ne devrait pas être réglée au cas par cas, selon le ministre, mais une fois pour toutes, au moyen d'un texte actuellement à l'étude et qui devrait être prêt dans les prochains mois.

Le ministre conclut en exprimant sa satisfaction quant au travail fourni par les agents concernés, dont les évaluations ont toujours été rendues dans les délais annoncés et qui, dès l'année prochaine, auront résorbé l'arriéré.

De minister wil de commissieleden geruststellen over de kwaliteit van de opgestelde schattingen: volgens hem, zijn die van de aankoopcomités doorgaans dezelfde als die welke de partijen elders bekomen. Die schattingen zijn gebaseerd op recente gelijkaardige verkopen in dezelfde geografische zone. De minister vindt dat situaties zoals die welke zich tien of vijftien jaar geleden voordeden – toen variaties tot het dubbele of zelfs het driedubbele geen uitzondering waren – thans niet meer vastgesteld worden.

De minister benadrukt ironisch dat uit de uitlatingen van de heer Olivier de Clippele kan worden afgeleid dat de staatsambtenaren, in tegenstelling tot wat wordt beweerd, meer moreel gezag genieten dan de notarissen, wat zou blijken uit hun grotere overtuigingskracht op privépersonen.

De minister zegt dat hij het ten gronde eens is met de heer Olivier de Clippele: de betrokken ambtenaren moeten een deontologie in acht nemen die in de buurt komt van die van de notarissen en die voortspruit uit de recente ontwikkeling van de rechtsleer en de wetgeving. Als staatsambtenaar, zijn zij verplicht de privépersonen zo goed mogelijk op hun belangen te wijzen. Dat geldt voor alle personeelsleden van Brussel Fiscaliteit, die ten dienste van de belastingplichtigen moeten optreden. De minister zal persoonlijk toezien op de naleving van deze gedragslijn.

Inzake de samenwerkingsakkoorden kondigt de minister aan dat de Federatie Wallonië-Brussel een decreet heeft aangenomen dat al door haar Parlement werd goedgekeurd; een samenwerkingsakkoord zal zo spoedig mogelijk ter goedkeuring van het Parlement worden voorgelegd. De Vlaamse Gemeenschap, die in tegenstelling tot de Federatie Wallonië-Brussel geen vragende partij is, is nog niet met het werk gestart. De minister hoopt echter van harte op een dergelijk akkoord, waarbij de Vlaamse Gemeenschap volgens hem alleen maar baat zou hebben (want zij zou een beroep kunnen doen op de expertise van de Brusselse personeelsleden voor de goederen op het grondgebied van het Gewest).

Vervolgens zegt de minister dat de verlenging van de metro geen oteigeningen vereist. Het probleem dat in feite rijst betreft de verborgen erfdiensbaarheden. Die kwestie zou volgens de minister niet voor elk afzonderlijk geval moeten worden geregeld, maar eens en voor altijd, door middel van een tekst die thans wordt onderzocht en die in de komende maanden klaar zou moeten zijn.

Tot slot uit de minister zijn tevredenheid over het werk dat de betrokken personeelsleden hebben verricht; hun schattingen werden altijd binnen de aangekondigde termijn bezorgd, en de achterstand zal volgend jaar weggewerkt zijn.



M. Olivier de Clippele voudrait s'assurer que le propriétaire disposera de l'ensemble des points de comparaison mobilisés par les évaluateurs, de même que tout contribuable devrait disposer de l'accès à son dossier fiscal. Le député évoque des cas récents de refus d'accès et dit attendre la circulaire annoncée à ce propos par le ministre.

M. Emmanuel De Bock se demande s'il ne serait pas opportun que la Région fasse elle-même appel aux estimateurs jurés, s'il s'avère qu'une telle externalisation permettrait de limiter les dépenses.

Le député revient sur la question des agents chargés de la taxe régionale à charge des chefs de ménage et des personnes isolées. Devraient-ils renforcer la cellule à laquelle sont confiées les missions des comités d'acquisition ?

L'intervenant suggère enfin que la qualité des évaluations serait meilleure si les évaluateurs étaient informés de l'affectation future du bien à évaluer, celle-ci ayant un impact potentiel sur la valeur du bien.

### III. Discussion des articles et votes

#### *Article 1<sup>er</sup>*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

#### **Vote**

L'article 1<sup>er</sup> est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

#### *Article 2*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

#### **Vote**

L'article 2 est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

#### *Article 3*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

De heer Oliver de Clippele wenst zich ervan te vergewissen dat de eigenaar zal beschikken over alle vergelijkingspunten die de schatters hebben, net zoals elke belastingplichtige toegang zou moeten hebben tot zijn belastingdossier. De volksvertegenwoordiger maakt gewag van recente gevallen waarbij toegang geweigerd werd en zegt te wachten op de circulaire die de minister ter zake heeft aangekondigd.

De heer Emmanuel De Bock vraagt zich af op het geen goed idee zou zijn dat het Gewest zelf een beroep doet op beëdigde schatters, indien blijkt dat die uitbesteding de kosten zou kunnen drukken.

De volksvertegenwoordiger komt terug op de kwestie van de personeelsleden die belast zijn met de gewesttaks ten laste van de gezinshoofden en de alleenstaanden. Is versterking nodig voor de cel waaraan de opdrachten van de aankoopcomités worden toevertrouwd?

De spreker meent tot slot dat de kwaliteit van de schattingen beter zou zijn indien de schatters zouden worden ingelicht over de toekomstige bestemming van het te schatten goed, aangezien die een impact heeft op de waarde ervan.

### III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

#### *Artikel 1*

Dit artikel lokt geen enkel commentaar uit.

#### **Stemming**

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

#### *Artikel 2*

Dit artikel lokt geen enkel commentaar uit.

#### **Stemming**

Artikel 2 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

#### *Artikel 3*

Dit artikel lokt geen enkel commentaar uit.

**Vote**

L'article 3 est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

*Article 4*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 4 est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

*Article 5*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 5 est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

*Article 6*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 6 est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

*Article 7*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 7 est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

*Article 8*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 8 est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

*Article 9*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 9 est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

**Stemming**

Artikel 3 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

*Artikel 4*

Dit artikel lokt geen enkel commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 4 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

*Artikel 5*

Dit artikel lokt geen enkel commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 5 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

*Artikel 6*

Dit artikel lokt geen enkel commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 6 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

*Artikel 7*

Dit artikel lokt geen enkel commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 7 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

*Artikel 8*

Dit artikel lokt geen enkel commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 8 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

*Artikel 9*

Dit artikel lokt geen enkel commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 9 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

*Article 10*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 10 est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

*Article 11*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 11 est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

**IV. Vote sur l'ensemble**

L'ensemble du projet d'ordonnance est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

– *Confiance est faite au rapporteur pour la rédaction du rapport.*

*Le Rapporteur,*

Stefan CORNELIS

*Le Président,*

Charles PICQUÉ

*Artikel 10*

Dit artikel lokt geen enkel commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 10 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

*Artikel 11*

Dit artikel lokt geen enkel commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 11 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

**IV. Stemming over het geheel**

Het ontwerp van ordonnantie wordt in zijn geheel aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

– *Vertrouwen wordt geschonken aan de rapporteur voor het opstellen van het verslag.*

*De Rapporteur,*

Stefan CORNELIS

*De Voorzitter,*

Charles PICQUÉ