



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

SESSION ORDINAIRE 2017/2018

13 JUIN 2018

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

PROJET D'ORDONNANCE

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

Exposé des motifs

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

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

- l'article 102*bis* a été institué afin de soustraire la cession des droits de superficie ou d'emphytéose à une personne morale de droit public pour la construction de logements publics, sociaux ou moyens⁽¹⁾ aux conditions prévues par l'ordonnance. Or, cet article n'exclut pas l'application de l'article 103. Rien ne justifie dès lors que les conditions du § 2 ne soient pas respectées.

(1) Par logements publics, sociaux ou moyens, il y a lieu d'entendre les logements définis comme tels dans le Code du Logement et à l'article 2 de l'ordonnance du 6 octobre 2016 de revitalisation urbaine.

GEWONE ZITTING 2017/2018

13 JUNI 2018

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

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

Memorie van toelichting

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

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

- is artikel 102*bis* ingevoerd om de overdracht van rechten van opstal of van erfpacht naar een publiekrechtelijk rechtspersoon voor de bouw van openbare, sociale of middenklassewoningen⁽¹⁾ te onttrekken aan de voorwaarden die vastgelegd zijn in de ordonnantie. Dat artikel sluit evenwel de toepassing van artikel 103 niet uit. Niets verantwoordt dus dat de voorwaarden

(1) Onder openbare, sociale of middenklassewoningen verstaat men de woningen zoals gedefinieerd in de Huisvestingscode en artikel 2 van de ordonnantie van 6 oktober 2016 over stedelijke herwaarding.

Or, l'article 102*bis* n'a un sens utile que s'il exclut également l'application de l'article 103 ;

- l'article 22 de l'ordonnance du 20 juillet 2005 relative à la SAU a été institué afin de permettre que « la Région, les communes de la Région, et toutes les autres personnes morales de droit public créées ou détenues majoritairement, de manière directe ou indirecte, par la Région ou par les communes de la Région, ou sur lesquelles la Région exerce un pouvoir de tutelle, [soient] autorisées à transférer à la SAU tous les immeubles, en ce compris ceux qui relèvent de leur domaine public, qui sont utiles ou nécessaires à la réalisation de l'objet social de la SAU. Elles peuvent aussi accorder à la SAU des droits réels sur ces biens ou les lui donner en location ou en gestion, quelle que soit la nature juridique de l'opération, et ce à titre gratuit ou onéreux. ». Ces opérations, en ce qu'elles concernent des aliénations de biens régionaux, doivent exclure l'application des articles 100 à 102 et 103 ;
- tel que libellé, l'article 103, § 2, exclut toutes les conditions qu'il entend pourtant voir être respectées.

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

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

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Cet article n'appelle pas de commentaire particulier.

Article 2

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

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

- is artikel 22 van de ordonnantie van 20 juli 2005 betreffende de MSI ingevoerd teneinde « het Gewest, de gemeenten van het Gewest en alle andere publiekrechtelijke rechtspersonen waarvoor rechtstreeks of onrechtstreeks geldt dat zij door het Gewest of de gemeenten van het Gewest zijn opgericht of hiervan voor het grootste deel eigendom zijn of waarop het Gewest een toezichthoudende bevoegdheid uitoefent, [te machtigen] alle onroerende goederen, ook die welke behoren tot hun openbaar domein, over te hevelen naar de MSI, in zoverre die nuttig of nodig zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van de MSI. Zij mogen de MSI tevens zakelijke rechten op deze goederen toekennen of deze eraan verhuren of in beheer geven, ongeacht de juridische aard van de operatie, en dit zowel kosteloos als tegen betaling ». Voor die operaties, die betrekking hebben op de vervreemding van gewestelijke goederen, moet de toepassing van de artikelen 100 tot 102 en 103 uitgesloten worden ;
- sluit artikel 103, § 2, zoals het verwoord is, alle voorwaarden uit die het nochtans beoogt te doen naleven.

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

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

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen bijzondere commentaar.

Artikel 2

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

droits réels.

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

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

Article 3

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

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

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

Article 4

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

De plus, suite à l'insertion d'un article 22 dans l'ordonnance du 20 juillet 2005 relative à la SAU, le Gouvernement devrait être autorisé à transférer des d'immeubles régionaux

kan de veronderstelling doen ontstaan dat het gebruik van de term « vervreemding » desgevallend de vestiging van zakelijke rechten uitsluit.

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

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

Artikel 3

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

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

Om de kwaliteit van de schattingsverslagen en de onafhankelijkheid van de dienstverleners te waarborgen, is het begrip « dienstverleners » beperkt tot bepaalde gereguleerde beroepen of bepaalde diplomavereisten.

Artikel 4

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

Door de invoeging van een artikel 22 in de ordonnantie van 20 juli 2005 betreffende de MSI is de Regering daarenboven gemachtigd gewestelijke onroerende

à la SAU en dérogation des articles 100 à 102 et 103 afin de permettre une application de l'article 22 conforme aux intentions du législateur.

Article 5

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

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

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

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

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

Rudi VERVOORT

goederen over te dragen aan de MSI met afwijking van de artikelen 100 tot 102 en 103.

Artikel 5

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

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

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

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

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

Rudi VERVOORT

**AVANT-PROJET D'ORDONNANCE
SOU MIS À L'AVIS
DU CONSEIL D'ÉTAT**

AVANT-PROJET D'ORDONNANCE

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

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

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

Après délibération,

ARRÊTE :

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

Article 1^{er}

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

Article 2

L'article 100 est remplacé par ce qui suit :

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

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

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

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

Article 3

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

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

VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE

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

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

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

Na beraadslaging,

BESLUIT :

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

Artikel 1

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

Artikel 2

Artikel 100 wordt vervangen als volgt :

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

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

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

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

Artikel 3

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

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

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

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

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

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

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

Article 4

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

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

Article 5

L'article 103 est remplacé par ce qui suit :

« § 1^{er}. Sans préjudice de l'article 102bis et du § 2, les droits réels immobiliers sont aliénés au plus offrant.

Le Gouvernement peut, le cas échéant, définir de quelle manière un droit réel immobilier doit être aliéné et quelles obligations particulières doivent être imposées à l'acquéreur.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 4

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

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

Artikel 5

Artikel 103 wordt vervangen als volgt :

« § 1. Onverminderd de toepassing van artikel 102bis en van § 2 worden de zakelijke onroerende rechten vervreemd aan de meestbiedende.

De Regering kan, in voorkomend geval, bepalen op welke wijze een zakelijk onroerend recht dient te worden vervreemd en welke bijzondere verplichtingen opgelegd dienen te worden aan de koper.

§ 2. « Wanneer de Regering, in het kader van een globaal grondbeleid, een duidelijk omschreven project heeft dat een vervreemding inhoudt en waarbij het gevoerde beleid de belangen van het Gewest dient, kan zij, op de voorwaarden die zij vaststelt, volgens het advies van de inspectie van financiën bij gemotiveerde beslissing afwijken van voormeld principe van vervreemding aan de meestbiedende ; deze beslissing bepaalt de voorwaarden en nadere regels van voormeld project. In dat geval kan de Regering eveneens beslissen af te zien van de formaliteiten van openbaarmaking bedoeld in de §§ 1 en 2 van artikel 102.

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

- 1° Le prix de l'aliénation ne peut être inférieur à l'estimation du Comité d'acquisition d'immeubles régional qui tient compte à cette occasion de toutes les conditions particulières liées à la vente, ou à défaut d'une réponse de celui-ci dans les soixante jours ouvrables, d'une estimation sollicitée soit auprès d'autres fonctionnaires publics mandatés, soit auprès d'un géomètre-expert immobilier inscrit au tableau tenu par le Conseil fédéral des géomètres-experts, soit auprès d'un agent immobilier inscrit au tableau visé à la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier.
- 2° L'aliénation doit être assortie de conditions offrant des garanties maximales pour une réalisation aussi rapide que possible du projet pour lequel l'aliénation a été effectuée, au moyen par exemple d'un certificat d'urbanisme favorable, d'un contrat de quartier ou d'un schéma directeur.
- 3° Le Gouvernement est tenu de soumettre le projet d'acte au Comité d'acquisition d'immeubles qui, dans le mois suivant la réception, communique un avis motivé au Gouvernement. L'avis est censé être favorable si le Comité laisse expirer le délai précité.

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

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

Bruxelles, le XXX

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

Rudi VERVOORT

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

Guy VANHENGEL

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

Didier GOSUIN

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

Pascal SMET

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

Céline FREMAULT

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

- 1° De prijs van de vervreemding mag niet lager liggen dan de schatting van het gewestelijk Comité tot aankoop van onroerende goederen, dat hiervoor rekening houdt met alle bijzondere voorwaarden die aan de verkoop verbonden zijn, of wanneer die niet antwoordt binnen de zestig werkdagen, een schatting gevraagd hetzij aan andere gemandateerde openbare ambtenaren, hetzij aan een landmeter-schatter van onroerende goederen ingeschreven in de tabel gehouden door de Federale Raad van Landmeters-Experten, hetzij aan een vastgoedmakelaar ingeschreven in de tabel bedoeld in de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar.
- 2° Aan de vervreemding dienen voorwaarden verbonden te zijn die maximale garanties bieden voor de zo snel mogelijke verwezenlijking van het project waarvoor de vervreemding wordt verricht, bijvoorbeeld door middel van een gunstig stedenbouwkundig attest, een wijkcontract of een richtschema.
- 3° De Regering dient het ontwerp van akte voor te leggen aan het Comité tot aankoop van onroerende goederen dat, binnen de maand na ontvangst ervan, een gemotiveerd advies geeft aan de Regering. Het advies wordt geacht gunstig te zijn als het Comité de voormelde termijn laat verstrijken.

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

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

Brussel, XXX

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

Rudi VERVOORT

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

Guy VANHENGEL

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

Didier GOSUIN

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

Pascal SMET

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

Céline FREMAULT

AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT

Le 11 juillet 2017, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à communiquer un avis, dans un délai de trente jours, prorogé de plein droit jusqu'au 25 août 2017^(*), sur un avant-projet d'ordonnance « modifiant l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle ».

L'avant-projet a été examiné par la première chambre des vacations le 17 août 2017. La chambre était composée de Wilfried VAN VAERENBERGH, conseiller, président, Jeroen VAN NIEUWENHOVE et Peter SOURBRON, conseillers d'État, Marc RIGAUX, assesseur, et Annemie GOOSSENS, greffier.

Le rapport a été présenté par Kristine BAMS, premier auditeur.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise de l'avis a été vérifiée sous le contrôle de Wilfried VAN VAERENBERGH, conseiller d'État.

L'avis (n° 61.857/1/V), dont le texte suit, a été donné le 25 août 2017.

PORTÉE DE L'AVANT-PROJET

1. L'avant-projet d'ordonnance soumis pour avis modifie les prescriptions relatives à l'aliénation par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de biens immeubles appartenant à cette dernière. À cet effet, les articles 100, 101, § 2, 102bis et 103 de l'ordonnance organique du 23 février 2006 « portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle » sont remplacés. En outre, à l'article 101, § 1^{er}, de la même ordonnance, la référence aux « fonctionnaires des Comités d'acquisition d'immeubles » est remplacée par une référence visant « les agents désignés en vertu de l'ordonnance du 23 juin 2016 relative à la reprise des activités des Comités d'acquisition d'immeubles par la Région de Bruxelles-Capitale ».

EXAMEN DU TEXTE

OBSERVATION GÉNÉRALE D'ORDRE LÉGISLATIF

2. Dans la phrase liminaire des articles 2 à 5 du projet, il faut chaque fois mentionner qu'un article, ou une division d'article, de l'ordonnance organique du 23 février 2006 est modifié ou remplacé. Dans la phrase liminaire de l'article 2 du projet, il y a lieu de mentionner l'ordonnance avec son intitulé complet. Dans les articles 3 à 5 du projet, il suffit alors de faire référence à « la même ordonnance ». Le cas échéant, il faut également mentionner l'historique de l'article concerné ou de sa division.

(*) Ce délai résulte de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o, *in fine*, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973 qui précise que ce délai est prolongé de plein droit de quinze jours lorsqu'il prend cours du 15 juillet au 31 juillet ou lorsqu'il expire entre le 15 juillet et le 15 août.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

Op 11 juli 2017 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering verzocht binnen een termijn van dertig dagen, van rechtswege verlengd tot 25 augustus 2017^(*), een advies te verstrekken over een voorontwerp van ordonnantie « tot wijziging van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle ».

Het voorontwerp is door de eerste vakantiekamer onderzocht op 17 augustus 2017. De kamer was samengesteld uit Wilfried VAN VAERENBERGH, staatsraad, voorzitter, Jeroen VAN NIEUWENHOVE en Peter SOURBRON, staatsraden, Marc RIGAUX, assessor, en Annemie GOOSSENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Kristine BAMS, eerste auditeur.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst van het advies is nagezien onder toezicht van Wilfried VAN VAERENBERGH, staatsraad.

Het advies (nr. 61.857/1/V), waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 25 augustus 2017.

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

1. Het om advies voorgelegde voorontwerp van ordonnantie wijzigt de voorschriften betreffende de vervreemding door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van onroerende goederen die in eigendom zijn van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. Hiertoe worden de artikelen 100, 101, § 2, 102bis en 103 van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 « houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle » vervangen. Daarnaast wordt in artikel 101, § 1, van dezelfde ordonnantie de verwijzing naar de « ambtenaren van de Comités tot aankoop van onroerende goederen », vervangen door een verwijzing naar « de personeelsleden aangesteld krachtens de ordonnantie van 23 juni 2016 betreffende de overname van de activiteiten van de Comités tot aankoop van onroerende goederen door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ».

ONDERZOEK VAN DE TEKST

ALGEMENE WETGEVINGSTECHNISCHE OPMERKING

2. In de inleidende zin van de artikelen 2 tot 5 van het ontwerp dient telkens te worden vermeld dat een artikel of onderdeel ervan van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 wordt gewijzigd of vervangen. In de inleidende zin van artikel 2 van het ontwerp dient de ordonnantie met haar volledige opschrift te worden vermeld. In de artikelen 3 tot 5 van het ontwerp volstaat het dan te verwijzen naar « dezelfde ordonnantie ». Desgevallend dient ook melding te worden gemaakt van de wetshistoriek van het betrokken artikel of onderdeel ervan.

(*) Deze verlenging vloeit voort uit artikel 84, § 1, eerste lid, 2^o, *in fine*, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, waarin wordt bepaald dat deze termijn van rechtswege verlengd wordt met vijftien dagen wanneer hij begint te lopen tussen 15 juli en 31 juli of wanneer hij verstrijkt tussen 15 juli en 15 augustus.

Article 2

3. Dans l'article 100, alinéa 3, en projet, de l'ordonnance organique du 23 février 2006, on écrira « ce chapitre » au lieu de « cette section ».

Article 3

4. Dans le texte français de l'article 3, alinéa 1^{er}, du projet, on remplacera les mots « les agents » par le mot « agents » et dans le texte néerlandais, les mots « de personeelsleden » par le mot « personeelsleden ».

5. Dans l'article 101, § 2, alinéa 1^{er}, en projet, de l'ordonnance organique du 23 février 2006 (article 3, alinéa 2, du projet), on remplacera la référence aux « prestataires de service » par une référence à « l'article 100 et au § 1^{er} ».

6.1. Selon l'article 101, § 2, alinéa 1^{er}, en projet, de l'ordonnance organique du 23 février 2006, le Gouvernement peut faire appel à d'autres fonctionnaires publics mandatés ou prestataires de service pour exécuter, en tout ou en partie, les opérations visées aux articles 100 et 101 § 1^{er}. L'alinéa 2, en projet, de ce paragraphe 2, précise quelles personnes sont considérées comme « prestataires de service ». La détermination de ces prestataires de service doit pouvoir être justifiée au regard du principe constitutionnel d'égalité. Pour l'heure, l'exposé des motifs ne comprend pas une telle justification. En outre, dans ce contexte, la question se pose également de savoir si les notaires sont exclus de l'exécution des opérations visées, à tout le moins dans la mesure où ceux-ci ne peuvent pas être considérés comme « d'autres fonctionnaires publics mandatés », ce qu'il n'est pas possible d'établir sur la base du texte en projet et de l'exposé des motifs y afférent. En ce qui concerne ce dernier point, le délégué a toutefois déclaré qu'il vaudrait mieux mentionner également expressément les notaires dans la disposition en projet. On peut se rallier à cette proposition.

6.2. La même observation vaut également *mutatis mutandis* pour l'article 103, § 2, alinéa 2, 1^o, en projet, de l'ordonnance organique du 23 février 2006 (article 5 du projet).

Article 4

7. L'article 102*bis*, en projet, de l'ordonnance organique du 23 février 2006 autorise le Gouvernement à aliéner des biens immeubles appartenant à la Région de Bruxelles-Capitale à une personne morale de droit public, en vue de son affectation à la construction de logements publics, sociaux ou moyens, ou à la Société d'aménagement urbain (SAU), dans la mesure où ceux-ci sont utiles ou nécessaires à la réalisation de l'objet social de la SAU, en ce compris, en outre, les biens immeubles qui relèvent du domaine public. Les articles 100 à 102 et 103 de la même ordonnance ne sont alors pas applicables.

7.1. Cette habilitation est particulièrement large et signifie que le Gouvernement peut, sans limite, aliéner des biens immeubles (du domaine public) sans mise en concurrence et sans que le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale soit tenu d'y donner son assentiment, ce qui nuit à la transparence de ces transactions et emporte une limitation considérable du contrôle parlementaire⁽¹⁾.

7.2. Le Gouvernement doit en tout cas tenir compte de la communication de la Commission « concernant les éléments d'aide d'État contenus dans des ventes de terrains et de bâtiments par les pouvoirs publics »⁽²⁾.

(1) Comparer avec l'article 100, en projet à l'article 2 et avec l'article 103, § 2, dernier alinéa, en projet à l'article 5.

(2) JO, 10 juillet 1997, C 209/3.

Artikel 2

3. In het ontworpen artikel 100, derde lid, van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 schrijve men « dit hoofdstuk » in de plaats van « deze afdeling ».

Artikel 3

4. In artikel 3, eerste lid, van het ontwerp vervange men in de Nederlandse tekst de woorden « de personeelsleden » door het woord « personeelsleden » en in de Franse tekst de woorden « les agents » door het woord « agents ».

5. In het ontworpen artikel 101, § 2, eerste lid, van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 (artikel 3, tweede lid, van het ontwerp) vervange men de verwijzing naar « artikelen 100 en 101, § 1 » door de verwijzing naar « artikel 100 en paragraaf 1 ».

6.1. Luidens het ontworpen artikel 101, § 2, eerste lid, van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 kan de Regering een beroep doen op andere gemandateerde openbare ambtenaren of dienstverleners om de in de artikelen 100 en 101, § 1, bedoelde verrichtingen geheel of gedeeltelijk uit te voeren. In het ontworpen tweede lid van die paragraaf 2 wordt bepaald welke personen als « dienstverlener » worden beschouwd. Het bepalen van die dienstverleners dient te kunnen worden verantwoord in het licht van het grondwettelijke gelijkheidsbeginsel. Thans bevat de memorie van toelichting geen dergelijke verantwoording. Bovendien rijst in dat verband ook de vraag of de notarissen worden uitgesloten van het uitvoeren van bedoelde verrichtingen, althans voor zover deze niet als « andere gemandateerde openbare ambtenaren » kunnen worden beschouwd, wat op grond van de ontworpen tekst en de bijhorende memorie van toelichting niet kan worden uitgemaakt. Wat dit laatste betreft, heeft de gemachtigde evenwel verklaard dat de notarissen het best ook uitdrukkelijk worden vermeld in de ontworpen bepaling. Met dit voorstel kan worden ingestemd.

6.2. Dezelfde opmerking geldt *mutatis mutandis* ook voor het ontworpen artikel 103, § 2, tweede lid, 1^o, van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 (artikel 5 van het ontwerp).

Artikel 4

7. Het ontworpen artikel 102*bis* van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 machtigt de Regering om onroerende goederen die toebehoren aan het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest te vervreemden aan een publiekrechtelijke rechtspersoon, met het oog op de bestemming ervan voor het bouwen van sociale of voor de middenklasse bestemde openbare woningen, of aan de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI), in zoverre die nuttig of nodig zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van de MSI en bovendien met inbegrip van onroerende goederen die behoren tot het openbaar domein. In die gevallen zijn de artikelen 100 tot 102 en 103 van dezelfde ordonnantie niet van toepassing.

7.1. Deze machtiging is bijzonder ruim en impliceert dat de Regering onbepaald onroerende (openbare domein-)goederen kan vervreemden zonder biedprocedure en zonder dat het Brussels Hoofdstedelijk Parlement hiermee moet instemmen, wat de transparantie van die transacties niet ten goede komt en een belangrijke inperking inhoudt van de parlementaire controle⁽¹⁾.

7.2. De Regering dient in elk geval rekening te houden met de mededeling van de Commissie « betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties »⁽²⁾.

(1) Vgl. met het bij artikel 2 ontworpen artikel 100 en het bij artikel 5 ontworpen artikel 103, § 2, laatste lid.

(2) PB 10 juli 1997, C 209/3.

Il résulte de cette communication que, le cas échéant, les transactions qui n'ont pas fait l'objet d'une procédure d'offre en tous points transparente, devront être notifiées à la Commission européenne en tant qu'aide d'État potentielle.

Cette même observation vaut également *mutatis mutandis* pour l'article 103, § 2, alinéa 1^{er}, en projet, de l'ordonnance organique du 23 février 2006 (article 5 du projet).

8. La disposition en projet fait état de « la construction de logements publics, sociaux ou moyens ». Dans un souci de sécurité juridique, il est conseillé de préciser, à tout le moins dans l'exposé des motifs, ce qu'il y a lieu d'entendre par ces propos.

Article 5

9. Dans l'article 103, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, en projet, de l'ordonnance organique du 23 février 2006, on n'aperçoit pas précisément la portée du segment de phrase « [s]ans préjudice de l'article 102bis », dès lors que ce dernier article précise déjà expressément que dans le cas où il s'applique, l'article 103 n'est pas applicable. Le rapport entre les deux articles précités doit être expliqué. Il est probable que le membre de phrase précité soit superflu et qu'il peut être omis.

10. Dans un souci d'uniformité de la terminologie, à l'article 103, § 2, alinéa 2, 1^o, en projet, de l'ordonnance organique du 23 février 2006, on omettra le mot « régional » après les mots « Comité d'acquisition d'immeubles ».

OBSERVATION FINALE

11. La formule de promulgation est prématurée et doit être omise du projet qui doit encore être déposé au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le Greffier,

Annemie GOOSSENS

Le Président,

Wilfried VAN VAERENBERGH

Uit die mededeling volgt dat, in voorkomend geval, transacties die geen volwaardig transparant biedproces hebben doorlopen, zullen moeten worden aangemeld bij de Europese Commissie als potentiële staatssteun.

Deze opmerking geldt *mutatis mutandis* ook voor het ontworpen artikel 103, § 2, eerste lid, van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 (artikel 5 van het ontwerp).

8. In de ontworpen bepaling is sprake van « het bouwen van sociale of voor de middenklasse bestemde openbare woningen ». Ter wille van de rechtszekerheid is het raadzaam om minstens in de memorie van toelichting te verduidelijken wat hieronder moet worden verstaan.

Artikel 5

9. In het ontworpen artikel 103, § 1, eerste lid, van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 is de draagwijdte van de zinsnede « [o]nverminderd de toepassing van artikel 102bis » niet duidelijk, nu in laatstgenoemd artikel reeds uitdrukkelijk wordt bepaald dat in het geval van toepassing van dat artikel, artikel 103 niet van toepassing is. De verhouding tussen de twee voornoemde artikelen moet worden uitgeklaard. Wellicht is de voornoemde zinsnede overbodig en kan ze worden weggelaten.

10. Met het oog op het gebruik van een uniforme terminologie dient in het ontworpen artikel 103, § 2, tweede lid, 1^o, van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 het woord « gewestelijk » te worden weggelaten voor de woorden « Comité tot aankoop van onroerende goederen ».

SLOTOPMERKING

11. De afkondigingsformule is voorbarig en dient uit het nog aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement voor te leggen ontwerp te worden weggelaten.

De Griffier,

Annemie GOOSSENS

De Voorzitter,

Wilfried VAN VAERENBERGH

PROJET D'ORDONNANCE

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

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Sur la proposition du Ministre-Président,

Après délibération,

ARRÊTE :

Le Ministre-Président est chargé de présenter au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, au nom du Gouvernement, le projet d'ordonnance dont la teneur suit :

Article 1^{er}

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

Article 2

L'article 100 de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle est remplacé par ce qui suit :

« Art. 100. Le Gouvernement est autorisé à aliéner publiquement, de gré à gré ou par voie d'échange, tous droits réels immobiliers.

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

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

Le présent article ne concerne pas les propriétés boisées appartenant à la Région, qui ne peuvent être aliénées que par ordonnance, à l'exception de celles dont l'expropriation pour cause d'utilité publique a été

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

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

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Op de voordracht van de Minister-President,

Na beraadslaging,

BESLUIT :

De Minister-President wordt ermee belast in naam van de Regering bij het Brussels Hoofdstedelijk Parlement het ontwerp van ordonnantie in te dienen waarvan de tekst hierna volgt :

Artikel 1

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

Artikel 2

Artikel 100 van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle wordt vervangen als volgt :

« Art. 100. De Regering is gemachtigd alle zakelijke onroerende rechten, hetzij openbaar, hetzij uit de hand of bij wijze van ruiling te vervreemden.

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

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

Dit artikel geldt niet voor de beboste eigendommen die het Gewest bezit, die enkel bij ordonnantie vervreemd kunnen worden, met uitzondering van diegene waarvan de onteigening ten algemenen nutte werd besloten of die

décidée ou qui font l'objet d'échanges, pour autant que ces dernières opérations ne diminuent pas l'étendue du domaine forestier régional. ».

Article 3

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

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

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

Pour la présente ordonnance, on entend par « prestataire de service » : soit un géomètre-expert immobilier inscrit au tableau tenu par le Conseil fédéral des géomètres-experts, soit un agent immobilier inscrit au tableau visé à la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, soit toute personne pouvant au minimum présenter un diplôme de fin d'études secondaires reconnu et attester d'un niveau de formation et de connaissance suffisant, avec trois ans au minimum d'expérience pratique après obtention du diplôme dans le domaine de l'évaluation de terrains et de bâtiments situés dans le lieu considéré.

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

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

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

geruild worden, voor zoverre laatstgenoemde verrichtingen de uitgestrektheid van het gewestelijk bosdomein niet verminderen. ».

Artikel 3

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

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

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

Onder « dienstverlener » wordt in deze ordonnantie verstaan : hetzij een landmeter-schatter van onroerende goederen ingeschreven in de tabel gehouden door de Federale Raad van Landmeters-Experten, hetzij een vastgoedmakelaar ingeschreven in de tabel bedoeld in de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar, hetzij een persoon die beschikt over ten minste een erkend diploma middelbaar onderwijs en voldoende beroepsscholing met aansluitend ten minste drie jaar praktijkervaring in en kennis van het taxeren van grond en gebouwen in de betrokken streek.

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

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

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

Article 4

L'article 102*bis* de la même ordonnance, inséré par l'ordonnance du 31 janvier 2008, est remplacé par ce qui suit :

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

Article 5

L'article 103 de la même ordonnance est remplacé par ce qui suit :

« Art. 103. § 1^{er}. Sans préjudice du § 2, les droits réels immobiliers sont aliénés au plus offrant.

Le Gouvernement peut, le cas échéant, définir de quelle manière un droit réel immobilier doit être aliéné et quelles obligations particulières doivent être imposées à l'acquéreur.

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

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

1° le prix de l'aliénation ne peut être inférieur à l'estimation du Comité d'acquisition d'immeubles qui tient compte à cette occasion de toutes les conditions particulières liées à la vente, ou à défaut d'une réponse de celui-ci dans les soixante jours ouvrables, à une estimation sollicitée soit auprès d'autres fonctionnaires publics mandatés, soit auprès de notaires, soit auprès d'un géomètre-expert immobilier inscrit au tableau tenu par le Conseil fédéral des géomètres-experts, soit auprès d'un agent immobilier inscrit au tableau visé à la loi du 11 février 2013 organisant la

Artikel 4

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

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

Artikel 5

Artikel 103 van dezelfde ordonnantie wordt vervangen als volgt :

« Art. 103. § 1. Onverminderd de toepassing van § 2 worden de zakelijke onroerende rechten vervreemd aan de meestbiedende.

De Regering kan, in voorkomend geval, bepalen op welke wijze een zakelijk onroerend recht dient te worden vervreemd en welke bijzondere verplichtingen opgelegd dienen te worden aan de koper.

§ 2. Wanneer de Regering, in het kader van een globaal grondbeleid, een duidelijk omschreven project heeft dat een vervreemding inhoudt en waarbij het gevoerde beleid de belangen van het Gewest dient, kan zij, op de voorwaarden die zij vaststelt, volgens het advies van de inspectie van financiën bij gemotiveerde beslissing afwijken van voormeld principe van vervreemding aan de meestbiedende ; deze beslissing bepaalt de voorwaarden en nadere regels van voormeld project. In dat geval kan de Regering eveneens beslissen af te zien van de formaliteiten van openbaarmaking bedoeld in de §§ 1 en 2 van artikel 102.

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

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

profession d'agent immobilier, soit de toute personne pouvant au minimum présenter un diplôme de fin d'études secondaires reconnu et attester d'un niveau de formation et de connaissance suffisant, avec trois ans au minimum d'expérience pratique après obtention du diplôme dans le domaine de l'évaluation de terrains et de bâtiments situés dans le lieu considéré ;

- 2° l'aliénation doit être assortie de conditions offrant des garanties maximales pour une réalisation aussi rapide que possible du projet pour lequel l'aliénation a été effectuée, au moyen par exemple d'un certificat d'urbanisme favorable, d'un contrat de quartier, d'un schéma directeur ou d'un plan d'aménagement directeur ;
- 3° le Gouvernement est tenu de soumettre le projet d'acte au Comité d'acquisition d'immeubles qui, dans le mois suivant la réception, communique un avis motivé au Gouvernement. L'avis est censé être favorable si le Comité laisse expirer le délai précité.

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

Bruxelles, le 7 juin 2018.

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

Rudi VERVOORT

tabel bedoeld in de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar, hetzij aan een persoon die beschikt over ten minste een erkend diploma middelbaar onderwijs en voldoende beroeps-scholing met aansluitend ten minste drie jaar praktijkervaring in en kennis van het taxeren van grond en gebouwen in de betrokken streek ;

- 2° aan de vervreemding dienen voorwaarden verbonden te zijn die maximale garanties bieden voor de zo snel mogelijke verwezenlijking van het project waarvoor de vervreemding wordt verricht, bijvoorbeeld door middel van een gunstig stedenbouwkundig attest, een wijkcontract, een richtschema of een richtplan van aanleg ;
- 3° de Regering dient het ontwerp van akte voor te leggen aan het Comité tot aankoop van onroerende goederen dat, binnen de maand na ontvangst ervan, een gemotiveerd advies geeft aan de Regering. Het advies wordt geacht gunstig te zijn als het Comité de voormelde termijn laat verstrijken.

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

Brussel, 7 juni 2018.

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

Rudi VERVOORT