

Chambre des Représentants

SESSION 1979-1980

7 JUILLET 1980

PROJET DE LOI

relatif à la rénovation des sites d'activité économique
désaffectés dans la région flamande

RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION
DE L'INFRASTRUCTURE ⁽¹⁾
PAR Mme DEMEULENAERE-DEWILDE

MESDAMES, MESSIEURS,

Le présent projet de loi est l'aboutissement d'une proposition de loi qui a été déposée au Sénat par M. Egelmeers et consorts.

1. Exposé de M. Kempinaire,
Ministre de la Communauté flamande.

Cette proposition de loi déposée au Sénat était inspirée d'une proposition analogue relative à la rénovation des sites wallons d'activité économique désaffectés. Le problème se posait d'une manière moins aiguë pour la Flandre où les sites économiques désaffectés ne sont pas aussi nombreux.

Sur base d'un avis de l'« Economische Raad voor Vlaanderen » du 23 septembre 1977, il a été proposé de traiter le problème des sites économiques désaffectés en Flandre dans

(¹) Composition de la Commission :

Président : M. Van der Biest.

A. — Membres : MM. Cardoen, Coppieters, M^{me} Demeulenaere-Dewilde, MM. Desutter, François, Marchal, Pierret, Smets, Vankeirsbilck, N. — Baudson, Biefnot, Bourry, Bob Cools, Rigo, Van der Biest, Van Elewyck. — Albert Claes, De Cordier, Pierard, Taelman. — Fiévez. — Somers.

B. — Suppléants : MM. Beerden, Breyne, Tijl Declercq, De Mey, Hiance, Jérôme, Kelchtermans, le Hardy de Beaulieu, Lenssens, André Rutten, Van Rompaey. — MM. Dejardin, Hurez, Laridon, Nyffels, Van Cauwenberghe, Vanderheyden, Van Der Niepen, Ylieff. — Evers, Knoops, Pans, Van Belle, Vreven. — Brasseur, Mordant. — De Beul, Gabriels.

Voir :

278 (S.E. 1979) :

— N° 1 : Projet transmis par le Sénat.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1979-1980

7 JULI 1980

WETSONTWERP

betreffende de vernieuwing van afgedankte bedrijfs-
ruimte in het Vlaamse gewest

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE INFRASTRUCTUUR ⁽¹⁾
UITGEBRACHT
DOOR Mevr. DEMEULENAERE-DEWILDE

DAMES EN HEREN,

Het huidige wetsontwerp was oorspronkelijk een wetsvoorstel in de Senaat ingediend door de heer Egelmeers c.s.

1. Uiteenzetting van de heer Kempinaire,
Minister van de Vlaamse Gemeenschap.

Het uitgangspunt van dit wetsvoorstel dat in de Senaat werd ingediend is aanvankelijk de probleemstelling die zich stelde in het Waalse Gewest i.v.m. de talrijke afgedankte bedrijfsruimten. De probleemstelling stelde zich niet zo scherp voor het Vlaamse Gewest waar de afgedankte bedrijfsruimten niet zo talrijk zijn.

Ingevolge een advies van de Economische Raad voor Vlaanderen dd. 23 september 1977 werd voorgesteld dat de problematiek van de afgedankte bedrijfsruimten in Vlaanderen

(¹) Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer Van der Biest.

A. — Leden : de heren Cardoen, Coppieters, M^{re} Demeulenaere-Dewilde, de heren Desutter, François, Marchal, Pierret, Smets, Vankeirsbilck, N. — Baudson, Biefnot, Bourry, Bob Cools, Rigo, Van der Biest, Van Elewyck. — Albert Claes, De Cordier, Pierard, Taelman. — Fiévez. — Somers.

B. — Plaatsvervangers : de heren Beerden, Breyne, Tijl Declercq, De Mey, Hiance, Jérôme, Kelchtermans, le Hardy de Beaulieu, Lenssens, André Rutten, Van Rompaey. — Dejardin, Hurez, Laridon, Nyffels, Van Cauwenberghe, Vanderheyden, Van Der Niepen, Ylieff. — Evers, Knoops, Pans, Van Belle, Vreven. — Brasseur, Mordant. — De Beul, Gabriels.

Zie :

278 (B.Z. 1979) :

— N° 1 : Ontwerp overgezonden door de Senaat.

le cadre de la rénovation urbaine et de l'aménagement du territoire.

Cette proposition fut à l'origine de la proposition de loi de M. Van Hoeylandt, proposition qui fut reprise par M. Egelsemeers et consorts après la dissolution des Chambres.

Le projet tend à promouvoir une politique dynamique en matière d'urbanisme en éliminant les éléments qui dégradent le paysage et en améliorant l'aspect des villes et des villages. Il s'agirait également d'étudier les possibilités de réaffectation des sites en question.

La procédure prévue comporte un grand nombre de mesures pouvant être prises tant à l'initiative du secteur privé (propriétaires ou titulaires de droits immobiliers) que du secteur public.

Il convient également de prévoir un Fonds de rénovation des sites économiques désaffectés.

Le Ministre conclut en déclarant que le Gouvernement n'est pas opposé, en principe, au présent projet.

2. Discussion générale.

Le Ministre de la Communauté flamande déclare qu'il a consulté M. Akkermans, Secrétaire d'Etat à la Région flamande, au sujet du présent projet de loi.

Répondant aux questions qui lui ont été posées à propos des divergences entre la loi déjà existante pour la Région wallonne et le présent projet applicable à la Région flamande, le Ministre précise qu'il n'y a pas de disparités fondamentales.

Un membre demande si l'on connaît la superficie des sites d'activité économique désaffectés en Flandre.

Le Ministre déclare qu'aucune statistique n'existe en la matière mais qu'il s'informera auprès des Sociétés de développement régional pour connaître la localisation des sites d'activité économique désaffectés dans la région flamande.

Plusieurs membres ayant demandé s'il ne pouvait y avoir de contradiction entre les plans de secteur existants et la réaffectation éventuelle qui serait donnée aux sites économiques désaffectés, le Ministre répond que cette éventualité est réglée par l'article 2, § 5, du projet.

3. Discussion et vote des articles.

Article 1^{er}.

Cet article est adopté à l'unanimité moins une abstention, sans discussion.

Art. 2.

Un membre fait observer que les mots « plan d'aménagement », utilisés au § 5, ont une portée générale et peuvent donc englober toutes les catégories de plans d'aménagement prévues par la loi du 29 mars 1962 sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme.

La commission marque son accord sur ce point.

Cet article est adopté à l'unanimité moins une abstention.

Art. 3.

M. A. Claes présente un amendement tendant à insérer, au § 7, après les mots « aux créanciers hypothécaires », les mots « et aux titulaires d'un droit d'usufruit, d'usage, d'habitation, d'emphytéose ou de superficie ».

in het kader van de stadsherwaardering en de ruimtelijke ordening zou worden behandeld.

Aanvankelijk resulteerde dit in het wetsvoorstel van de heer Van Hoeylandt dat later ingevolge kamerontbindingen overgenomen werd door de heer Egelsemeers en konsoorten.

Inhoudelijk streeft het wetsontwerp naar een actief stedenbouwkundig beleid met het doel de storende en verkankerde plekken uit het landschap te verwijderen en de stads- en dorpsgezichten te verbeteren. Ook zou men nagaan of een reëffectatie van deze ruimten mogelijk is.

De procedure die voorzien wordt behelst een breed spectrum van actiemiddelen waarbij het initiatief kan genomen worden zowel door de privé-sector (eigenaars of bezitters van onroerende rechten) als door de overheid.

Er dient eveneens te worden voorzien in een Fonds voor vernieuwing van afgedankte bedrijfsruimten.

Tenslotte verklaart de Minister dat de Regering principieel niet tegen dit ontwerp is gekant.

2. Algemene bespreking.

De Minister voor de Vlaamse Gemeenschap verklaart dat hij over het wetsontwerp ruggespraak heeft gehouden met de heer Akkermans, Staatssecretaris voor de Vlaamse Gemeenschap.

Op vragen die gesteld worden i.v.m. de verschilpunten tussen de reeds bestaande wet voor het Waalse Gewest en het huidige ontwerp dat op het Vlaamse Gewest toepasselijk is, antwoordt de Minister dat er geen fundamentele verschilpunten zijn.

Een lid vraagt of de oppervlakte van de afgedankte bedrijfsruimten in Vlaanderen gekend is.

De Minister verklaart dat er dienaangaande geen statistieken bestaan, maar dat hij bij de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappijen zal navragen of er afgedankte bedrijfsruimten in het Vlaamse land bestaan en waar deze gelegen zijn.

Op vraag van verscheidene leden of er geen tegenstrijdigheid kan bestaan tussen de bestaande gewestplannen en de eventuele reëffectatie die aan de afgedankte bedrijfsruimten zou gegeven worden antwoordt de Minister dat dit euvel opgevangen wordt door het artikel 2, § 5, van het wetsontwerp.

3. Bespreking van de artikelen en stemming.

Artikel 1.

Dit artikel wordt zonder bespreking op één onthouding na eenparig aangenomen.

Art. 2.

Een lid merkt op dat de woorden « plan van aanleg » in § 5 algemeen zijn en dus alle soorten van plannen van aanleg omvatten, die worden voorzien door de wet van 29 maart 1962 op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw.

De Commissie gaat hiermede akkoord.

Het artikel wordt op één onthouding na eenparig aangenomen.

Art. 3.

De heer A. Claes dient een amendement in dat ertoe strekt in § 7, na de woorden « aan de hypotheekaire schuldeisers », de woorden « en de houders van een recht van vruchtgebruik, bewoning, erfpacht of opstal » toe te voegen.

L'auteur justifie son amendement par la nécessité pour chaque titulaire d'un droit réel de pouvoir bénéficier du même avantage, étant donné que toutes les catégories de titulaires figurent expressément au § 4.

L'amendement ainsi que l'article 3 amendé en ce sens sont adoptés par 9 voix et 3 abstentions.

Art. 4 à 6.

Ces articles sont adoptés sans discussion, à l'unanimité moins une abstention.

Art. 7.

Un membre demande s'il existe déjà une certaine expérience de l'application de la loi en Région wallonne.

Un autre membre répond que la procédure est très lente et qu'il a été nécessaire de recourir à la médiation pour résoudre un cas de bail à ferme.

Un troisième membre fait observer qu'il est impossible d'expulser le locataire si le propriétaire n'entend pas lui signifier son congé.

Le texte implique, de l'avis de la commission, que le propriétaire signifie le congé à son locataire.

M. A. Claes présente un amendement, libellé comme suit :

« Au § 4, après les mots « le propriétaire », ajouter les mots « ou les personnes disposées à réaliser les travaux ainsi qu'il est prévu à l'article 4. »

L'auteur précise que son amendement vise à combler une lacune du texte actuel.

Bien que la modification du texte transmis par le Sénat implique le renvoi du projet devant cette assemblée, la commission adopte l'amendement par 9 voix et 3 abstentions.

Elle espère néanmoins que cette modification pourra être adoptée dans un délai raisonnable par le Sénat.

A la demande d'un membre, la commission exprime le souhait que les textes français et néerlandais du § 4 soient mis en concordance. A cet effet, le mot « eigenaar » est remplacé dans le texte néerlandais par le mot « koper ».

L'article 7 ainsi modifié est adopté à l'unanimité.

Le projet de loi ainsi amendé est adopté à l'unanimité moins une abstention.

Le Rapporteur,

F. DEMEULENAERE-
DEWILDE.

Le Président,

A. VAN DER BIEST.

ARTICLES MODIFIES PAR LA COMMISSION

Art. 3.

§ 1^{er}. Copie de l'arrêté royal visé à l'article 2 est notifiée au propriétaire ainsi qu'à toute personne titulaire d'une inscription hypothécaire grevant un immeuble compris dans le site.

De auteur verantwoordt zijn amendement door het feit dat elk houder van een zakelijk recht hetzelfde voordeel moet kunnen genieten, vermits alle categorieën van gerechtigden in § 4 uitdrukkelijk worden vermeld.

Het amendement evenals het aldus geamendeerde artikel 3 worden aangenomen met 9 stemmen en 3 onthoudingen.

Art. 4 tot 6.

Die artikelen worden zonder bespreking op één onthouding na eenparig aangenomen.

Art. 7.

Een lid vraagt of er reeds in het Waalse Gewest een zekere ervaring is i.v.m. de toepassing van de wet.

Een tweede lid antwoordt dat de procedure zeer traag is en dat bij voorbeeld een geval van pachtcontract door bemiddeling moest worden opgelost.

Een ander lid merkt op dat de huurder niet kan worden uitgedreven als de eigenaar hem geen vooropzeg wil geven.

Volgens de commissie impliceert de tekst dat de eigenaar aan zijn huurder de vooropzeg betekent.

De heer A. Claes dient een amendement in, luidend als volgt :

« In § 4, na de woorden « de eigenaar » de woorden « of degene die bereid is de werken uit te voeren, zoals voorzien in artikel 4 » toevoegen.

De indiener legt uit dat dit amendement ertoe strekt, een leemte in de huidige tekst aan te vullen.

Ondanks het feit dat een wijziging van de door de Senaat overgezonden tekst een nieuwe verwijzing naar de Senaat nodig maakt, acht de commissie het toch aangewezen het amendement aan te nemen met 9 stemmen en 3 onthoudingen.

Ze hoopt niettemin dat deze wijziging binnen een redelijke termijn door de Senaat kan worden aangenomen.

Op vraag van een lid drukt de commissie de wens uit dat de Franse en de Nederlandse tekst van § 4 in overeenstemming zouden worden gebracht. In de Nederlandse tekst wordt derhalve het woord « eigenaar » vervangen door het woord « koper ».

Het aldus gewijzigd artikel 7 wordt eenparig aangenomen.

Het aldus geamendeerd wetsontwerp wordt op één onthouding na eenparig aangenomen.

De Rapporteur,

F. DEMEULENAERE-
DEWILDE.

De Voorzitter,

A. VAN DER BIEST.

ARTIKELEN GEWIJZIGD DOOR DE COMMISSIE

Art. 3.

§ 3. Een afschrift van het koninklijk besluit, bedoeld in artikel 2, wordt gezonden aan de eigenaars alsmede aan elke houder van een hypothecaire inschrijving op een onroerend goed dat tot de bedrijfsruimte behoort.

Cette notification est faite par lettre recommandée à la poste, adressée par le Ministre de l'Aménagement du Territoire dans un délai de nonante jours à dater de la publication de l'arrêté royal.

Dans un délai de quinze jours à dater de cette publication, l'arrêté royal est transcrit au registre de la conservation des hypothèques à l'initiative du Ministre de l'Aménagement du Territoire.

§ 2. Conjointement à la notification prévue par le § 1^{er}, le Ministre de l'Aménagement du Territoire invite le propriétaire à lui proposer un programme et un calendrier des travaux qu'il envisage d'exécuter conformément à la destination fixée par le Roi et, le cas échéant, aux prescriptions du plan d'aménagement.

Si les propriétés comprises dans le site appartiennent à plusieurs personnes, il peut demander la présentation, d'un commun accord, d'un programme et d'un calendrier portant sur l'ensemble des propriétés.

§ 3. Le propriétaire adresse ses propositions au Ministre de l'Aménagement du Territoire dans les nonante jours de la réception de la lettre recommandée prévue par le § 1^{er}.

§ 4. Avant l'expiration du délai de nonante jours prévu au § 3 et à peine de dommages et intérêts, le propriétaire qui renonce à exécuter les travaux, notifie copie de l'arrêté royal visé au § 1^{er} et sa décision aux titulaires d'un droit d'usufruit, d'usage, d'habitation, d'emphytéose ou de superficie.

§ 5. A l'expiration du délai de nonante jours prévu au § 3, le Ministre de l'Aménagement du Territoire notifie au conservateur des hypothèques l'éventuel refus ou l'abstention du propriétaire. Le conservateur fait mention de ce refus ou de cette abstention en marge de la transcription visée au § 1^{er}.

§ 6. En cas de refus ou d'abstention du propriétaire, les personnes visées au § 4 et toute personne titulaire d'une inscription hypothécaire peuvent, dans un délai de soixante jours à dater de l'inscription visée au § 5, proposer au Ministre de réaliser elles-mêmes les travaux.

Elles notifient au Ministre le programme et le calendrier des travaux qu'elles envisagent d'exécuter conformément à la destination fixée par le Roi et, le cas échéant, aux prescriptions du plan d'aménagement.

§ 7. Il est attribué aux créanciers hypothécaires *et aux titulaires d'un droit d'usufruit, d'usage, d'habitation, d'emphytéose ou de superficie*, une hypothèque légale à concurrence de leurs impenses. Cette hypothèque fait l'objet d'une inscription et prend rang à la date de celle-ci.

Art. 7.

§ 1^{er}. En cas d'ordonnance autorisant la vente publique, il sera procédé à celle-ci selon les formes visées aux articles 1580 et suivants du Code judiciaire.

§ 2. A peine de nullité, le cahier des charges établi pour l'adjudication publique comporte le programme des travaux et le délai d'exécution.

§ 3. S'il n'y a pas d'acquéreur ou si celui-ci ne respecte pas les obligations imposées, il sera procédé conformément à l'article 6 de la présente loi.

§ 4. L'acquéreur ou celui qui est disposé à réaliser les travaux, ainsi qu'il est prévu à l'article 4, peut, par dérogation à l'article 1743 du Code civil, mettre fin aux baux en cours moyennant indemnisation des locataires.

Deze kennisgeving geschiedt bij aangetekende brief door de Minister van Ruimtelijke Ordening gezonden binnen een termijn van negentig dagen na de bekendmaking van het koninklijk besluit.

Binnen een termijn van vijftien dagen na die bekendmaking wordt dit besluit in het register van de hypotheekbewaarder overgeschreven op initiatief van de Minister van Ruimtelijke Ordening.

§ 2. Bij de kennisgeving bedoeld in § 1, verzoekt de Minister van Ruimtelijke Ordening tevens de eigenaar hem een programma en een tijdschema van de werken voor te stellen die hij van plan is uit te voeren overeenkomstig de bestemming vastgesteld door de Koning en, in voorkomend geval, volgens de voorschriften van het plan van aanleg.

Indien de eigendommen, begrepen in de bedrijfsruimte, toebehoren aan verscheidene personen, kan hij vragen dat zij, in gemeen overleg, een programma en een tijdschema betreffende de gezamenlijke eigendommen voorleggen.

§ 3. Binnen negentig dagen na de ontvangst van de aangetekende brief bedoeld in § 1, deelt de eigenaar zijn voorstellen mede aan de Minister van Ruimtelijke Ordening.

§ 4. Indien de eigenaar niet van plan is de werken uit te voeren, geeft hij, vóór het verstrijken van de in § 3 bedoelde termijn van negentig dagen op straffe van schadevergoeding, kennis van het vorenbedoelde koninklijk besluit en van zijn beslissing aan de houders van een recht van vruchtgebruik, gebruik, bewoning, erfpacht of opstal.

§ 5. Na het verstrijken van de in § 3 bedoelde termijn van negentig dagen geeft de Minister van Ruimtelijke Ordening aan de hypotheekbewaarder kennis van de eventuele weigering of onthouding van de eigenaar. De hypotheekbewaarder vermeldt die weigering of onthouding op de kant van de overschrijving bedoeld in § 1.

§ 6. Indien de eigenaar weigert of zich onthoudt, kunnen de personen bedoeld in § 4 en alle houders van een hypothecaire inschrijving, binnen zestig dagen na de in § 5 bedoelde inschrijving, aan de Minister voorstellen dat zijzelf de werken zullen uitvoeren.

Zij geven aan de Minister kennis van het programma en het tijdschema van de werken die zij voornemens zijn uit te voeren overeenkomstig de bestemming vastgesteld door de Koning en, in voorkomend geval, volgens de voorschriften van het plan van aanleg.

§ 7. Aan de hypothecaire schuldeisers *en aan de houders van een recht van vruchtgebruik, gebruik, bewoning, erfpacht of opstal* wordt een wettelijke hypotheek toegekend ten belope van hun uitgaven. Deze hypotheek wordt ingeschreven en de rang wordt bepaald naar de dagtekening van die inschrijving.

Art. 7.

§ 1. Indien een beschikking machtigt tot openbare verkoop, zal deze geschieden in de vorm bepaald in de artikelen 1580 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

§ 2. Het bestek voor de openbare aanbesteding vermeldt op straffe van nietigheid het programma van de werken en de uitvoeringstermijn.

§ 3. Indien er geen koper is of de koper de opgelegde verplichtingen niet naleeft, zal worden te werk gegaan overeenkomstig artikel 6 van deze wet.

§ 4. De koper of degene die bereid is de werken uit te voeren, zoals vermeld in artikel 4, kan, met afwijking van artikel 1743 van het Burgerlijk Wetboek, de lopende huurcontracten beëindigen, mits hij de huurders schadeloos stelt.