

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1993-1994 (*)

9 NOVEMBRE 1993

PROPOSITION DE LOI

**tendant à rationaliser la
gestion du patrimoine immobilier
des pouvoirs publics**

(Déposée par M. Grimberghs)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le déficit actuel de nos finances publiques rend inacceptable toute négligence dans la valorisation du patrimoine immobilier des pouvoirs publics. La lutte contre les abus éventuels et les usages impropres doit constituer l'une des priorités de notre effort actuel (cf. accord de gouvernement du 9 mars 1992 - Doc. n° 290/1-91/92 (S.E.), p. 3).

Après une période de fortes hausses, les loyers des habitations semblent connaître actuellement une stabilisation toute relative. Ce phénomène récent et précaire ne doit cependant pas masquer les difficultés persistantes que rencontrent les personnes à revenus modestes en vue de se procurer un logement décent. Les difficultés financières des sociétés de logements sociaux apparaissent d'autre part devoir les empêcher, pour longtemps encore, de mettre en œuvre une politique de création d'un nombre significatif de logements sociaux.

De ces deux impératifs apparemment éloignés d'assainissement des finances publiques et de mise en place d'une politique volontariste d'accès du logement décent naît la nécessité de généraliser une

(*) Troisième session de la 48^e législature.

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1993-1994 (*)

9 NOVEMBER 1993

WETSVOORSTEL

**ter bevordering van een rationeler
beheer van het onroerend
vermogen van de overheid**

(Ingediend door de heer Grimberghs)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Het begrotingstekort van de overheid is thans zo groot geworden dat iedere nalatigheid op het stuk van valorisering van het onroerend vermogen van diezelfde overheid onaanvaardbaar is. Onze inspanningen moeten in de eerste plaats gericht zijn op de bestrijding van eventuele misbruiken en van het « oneigenlijke gebruik » (cf. Regeerakkoord van 9 maart 1992 - Stuk n° 290/1-91/92 (B.Z.), blz. 3).

Na een periode van forse stijgingen ziet het ernaar uit dat de huurprijzen voor woningen op dit ogenblik tot een, zij het zeer betrekkelijke, stabilisering gekomen zijn. Dat recente en precaire verschijnsel mag evenwel niet de aanhoudende moeilijkheden doen vergeten waarmee personen met een bescheiden inkomen geconfronteerd worden wanneer die op zoek zijn naar een behoorlijke woning. Voorts lijken de financiële problemen van de sociale huisvestingsmaatschappijen nog geruime tijd een efficiënt beleid op het gebied van de bouw van een relevant aantal sociale woningen onmogelijk te maken.

Die twee dwingende constataties, die schijnbaar niets te maken hebben met de sanering van de overheidsfinanciën en het voeren van een voluntaristisch beleid inzake de toegang tot een behoorlijke huisves-

(*) Derde zitting van de 48^e zittingsperiode.

procédure d'inventaire complet, par les pouvoirs publics, de leur patrimoine immobilier. En effet, sans inventaire, il ne peut y avoir, à l'évidence, de gestion rationnelle de ce patrimoine. Ce souci est déjà clairement reflété par l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 novembre 1992 relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux (*Moniteur belge* du 3 décembre 1992. Voir en particulier l'article 7 de cette ordonnance). Au niveau de l'Etat, la loi du 21 mars 1991 portant réforme de certaines entreprises publiques (*Moniteur belge* du 27 mars 1991) et la radioscopie des services publics au départ de laquelle est entreprise la réorganisation de l'administration, montrent qu'il est nécessaire d'organiser au Ministère des Communications et de l'Infrastructure une gestion coordonnée du patrimoine de l'Etat et des organismes d'intérêt public soumis à son contrôle.

L'inventaire proposé par la présente proposition devra en outre porter indication de l'affectation envisagée pour les immeubles non affectés.

La proposition vise également à obliger tout pouvoir public à arrêter un projet d'affectation pour tout immeuble non affecté à un usage de service public ou d'utilité générale. En effet, compte tenu de la pression immobilière qui a des conséquences indéniables sur l'augmentation tant des coûts des logements que sur le niveau des loyers des baux commerciaux et des terrains industriels, il n'est pas légitime qu'un pouvoir public puisse participer à la raréfaction des espaces disponibles en procédant à un gel d'immeubles sans destination.

La présente proposition établit dès lors, en cas de carence persistante d'un pouvoir public, une possibilité de mise en vente ou de mise en location forcée d'un immeuble non affecté.

L'inventaire susmentionné sera publié afin de rendre possible interpellations et débats sur la destination réservée par les pouvoirs publics à leurs biens immobiliers.

Cet inventaire pourra en outre servir de preuve à l'administration fiscale pour la vérification des conditions d'application de l'article 253 du Code des impôts sur les revenus (anciennement article 157, 3°). Cette disposition n'est en effet destinée qu'à immuniser du précompte immobilier le seul revenu cadastral des « propriétés foncières qui ont le caractère de domaines nationaux, sont improductives par elles-mêmes et sont affectées à un service public ou d'utilité générale », l'immunité étant subordonnée à la réunion de ces trois conditions. Au regard de la loi, cette immunisation ne devrait trouver à s'appliquer qu'en présence d'immeubles inaptes à être l'objet d'une jouissance privative de la part de l'établissement

ting, leiden niettemin tot de gevolgtrekking dat de overheid een algemeen geldende procedure voor een volledige inventaris van haar onroerend vermogen moet uitwerken. Het ligt immers voor de hand dat, bij ontstentenis van een dergelijke inventaris, geen rationeel beheer van dat vermogen mogelijk is. Dat streven kwam reeds duidelijk tot uiting in de ordonnantie van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad van 12 november 1992 betreffende de vervreemding van onroerende domeingoederen (*Belgisch Staatsblad* van 3 december 1992. Cf. inzonderheid artikel 7 van die ordonnantie). Op federaal vlak leveren de wet van 21 maart 1991 betreffende de hervorming van sommige economische overheidsbedrijven (*Belgisch Staatsblad* van 27 maart 1991) en de doorlichting van de openbare diensten, op basis waarvan de organisatie van de administratie op een nieuwe leest geschoeid wordt, het bewijs van de noodzaak om op het Ministerie van Verkeer en Infrastructuur een gecoördineerd beheer van het vermogen van de Staat en van de aan zijn controle onderworpen instellingen van openbaar nut uit te werken.

De inventaris waarin dit voorstel wil voorzien, moet bovendien aangeven welke bestemming men overweegt voor de ongebruikte onroerende goederen.

Het voorstel wil tevens de overheidsdiensten verplichten een bestemmingsproject op te maken voor elk onroerend goed dat niet voor een openbare dienst of voor een dienst van algemeen nut gebruikt wordt. Gelet op de toenemende druk die uitgaat van de vastgoedsector en die onbetwistbare gevolgen heeft, zowel voor de stijging van de huurprijzen van woningen als voor die van handelshuren en industrieterreinen, is het ongepast dat een overheidslichaam er, door een « bevrozing » van onroerende goederen zonder enige bestemming, mede toe kan bijdragen dat de beschikbare ruimte steeds knapper wordt.

Voor het geval een bepaalde overheid bij voortdurende gebreke blijft, schept dit voorstel derhalve een mogelijkheid van gedwongen verkoop of verhuring van onroerende goederen die geen bestemming hebben.

Bovenbedoelde inventaris moet bekendgemaakt worden zodat interpellaties en debatten kunnen worden gehouden over de bestemming die de overheden van plan zijn aan hun onroerende goederen te geven.

Die inventaris kan bovendien als bewijs gelden ten aanzien van de belastingadministratie wanneer deze moet nagaan of voldaan is aan de vereisten voor de toepassing van artikel 253 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen (vroeger artikel 157, 3°). Die bepaling is immers slechts bedoeld om van de onroerende voorheffing vrij te stellen het kadastraal inkomen van « onroerende goederen die de aard van nationale domeingoederen hebben, op zichzelf niets opbrengen en voor een openbare dienst of voor een dienst van algemeen nut worden gebruikt. De vrijstelling is van de drie voorwaarden samen afhankelijk ». Volgens de wet zou die vrijstelling alleen toepassing moeten kunnen vinden als men te maken

public qui en est propriétaire (cf. Commentaires du Code des impôts sur les revenus n° 157/112).

Il est patent que cette exigence n'est pas toujours respectée (cf. réponse de M. le Ministre des Finances à la question n° 223 du 26 octobre 1992 (bulletin des *Questions et Réponses*, Chambre, 1992, p. 2129).

La lutte contre les difficultés que les plus démunis rencontrent sur le marché de la location passe par une révision du traitement fiscal des immeubles abandonnés (cf. Accord de Gouvernement du 9 mars 1992, Doc. n° 290/1-91/92 (S.E.), p. 12). A tout le moins, les pouvoirs publics doivent-ils montrer l'exemple en la matière et ne pas soustraire à l'imposition des éléments de leur patrimoine pour lesquels les conditions d'immunisation visées par l'article 253 du Code des impôts sur les revenus ne sont pas réunies.

Indirectement, la présente proposition de loi aura également pour effet de permettre une meilleure délimitation des patrimoines publics et privés des pouvoirs publics. Les biens immobiliers dont les pouvoirs et établissements publics ne pourront justifier l'affectation à une fonction de service public ou d'intérêt public seront en effet à intégrer dans le patrimoine immobilier privé de ces pouvoirs et établissements publics (cf. A. Mast, « Précis de droit administratif belge », Bruxelles, Ed. Story Scientia, 1989, p. 181 à 191 et références citées).

*
* * *

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

Cet article définit le champ d'application de la loi. Il s'inspire largement de la définition prévue par l'arrêté royal du 14 août 1933 réglementant le contrôle des dépenses des régies et des organismes subventionnés par l'Etat et dans lesquels le Trésor Public possède des intérêts.

Le champ d'application de la présente proposition de loi est cependant plus large dès lors que les critères de la présence d'une tutelle ou d'intérêts du Trésor Public sont ici conçus comme constituant des conditions alternatives mises à l'intégration de l'organisme dans le champ d'application de la loi.

La loi a également vocation à s'appliquer à l'égard des entreprises disposant d'un contrat de gestion.

heeft met onroerende goederen die ongeschikt zijn om het voorwerp te zijn van een privaat genot vanwege de openbare dienst die er eigenaar van is (cf. commentaar bij het Wetboek van de inkomstenbelastingen, n° 157/112).

Elkeen weet dat met die voorwaarde niet altijd rekening wordt gehouden (cf. antwoord van de Minister van Financiën op vraag n° 223 van 26 oktober 1992 (Bulletin van Vragen en Antwoorden, Kamer, 1992, blz. 2129).

De oplossing van de huisvestingsproblematiek van de kansarmen op de huurmarkt kan niet los worden gezien van een herziening van de fiscale behandeling van leegstaande woningen (cf. Regeerakkoord van 9 maart 1992, Stuk n° 290/1-91/92 (B.Z.), blz. 12). De overheid is het aan zichzelf verschuldigd op dat gebied het voorbeeld te geven en ze mag zich niet onttrekken aan de belasting van de bestanddelen van haar vermogen waarvoor de bij artikel 253 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen bedoelde vrijstellingsvoorwaarden niet vervuld zijn.

Onrechtstreeks zal dit wetsvoorstel tevens een betere afbakening van het openbaar en het privaat domein van de overheid mogelijk maken. De onroerende goederen waarvan de overheid of de openbare instellingen niet zullen kunnen bewijzen dat zij voor een openbare dienst of voor een dienst van algemeen nut worden gebruikt, zullen immers in het onroerend privaat domein van de overheid of van de openbare instellingen moeten worden opgenomen (cf. A. Mast, « Overzicht van het Belgische administratief recht », Brussel, Uitg. Story Scientia, 1989, blz. 218 tot 228 en aangehaalde referenties).

*
* * *

COMMENTAAR BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

Dit artikel omschrijft het toepassingsgebied van de wet. Het is in ruime mate ingegeven door de definitie uit het koninklijk besluit van 14 augustus 1933 tot regeling van de controle over de uitgaven der Staatsbedrijven en der organismen gesubsidiëerd door de Staat of waarin 's Rijks Schatkist geldelijk belang heeft.

Het toepassingsgebied van dit wetsvoorstel is evenwel ruimer aangezien de criteria inzake toezicht door de Staat of aanwezigheid van belangen van de Schatkist hier worden begrepen als alternatieve vereisten om het orgaan onder de toepassing van de wet te doen vallen.

Het is eveneens de bedoeling dat de wet zou gelden voor de ondernemingen die onder een beheerscontract vallen.

Art. 2

L'article 2 précise que l'obligation d'inventaire du patrimoine immobilier s'étend non seulement au patrimoine dont les pouvoirs publics disposent en propriété mais aussi de celui dont ils disposent en vertu d'un droit d'emphytéose ou de superficie.

Les biens donnés en emphytéose ou en superficie par les pouvoirs publics visés par notre proposition de loi devront également être repris dans les inventaires puisque les pouvoirs publics en sont les propriétaires.

Pour le surplus, la proposition de loi s'applique tant aux terrains bâtis qu'aux terrains non bâtis et tant au patrimoine public qu'au patrimoine privé des personnes visées.

Art. 3 et 4

Ces dispositions précisent le contenu des inventaires à dresser tout en laissant au Roi la faculté d'étendre les indications à y mentionner (sans préjudice de son pouvoir ordinaire d'exécution).

Art. 5

Cette disposition pose le principe de l'obligation de justification de l'absence d'affectation à un service public ou d'utilité générale des immeubles tenus en propriété, en emphytéose ou en superficie par un établissement public.

Elle pose aussi l'obligation de développer un projet permettant de rendre à cet immeuble une affectation de service public ou d'utilité générale.

Elle pose le principe de l'obligation de déterminer l'échéance de réalisation de ce projet.

Art. 6

Cet article pose le principe de l'obligation de dresser inventaire du patrimoine immobilier, arrêté au 31 décembre, au plus tard pour le 30 avril de l'année suivante.

Art. 7

Cet article organise la publicité des inventaires et des projets immobiliers des établissements publics soumis à la présente proposition de loi.

La publicité est assurée par la publication au *Mouvement belge* des parties d'inventaires relatives aux immeubles non affectés et par la possibilité pour toute personne intéressée de pouvoir consulter les inventaires in extenso dans un lieu à déterminer par le Roi.

Art. 2

Artikel 2 preciseert dat het opstellen van een inventaris van het onroerend vermogen niet alleen verplicht is voor de goederen waarvan de overheid eigenaar is, maar tevens voor de goederen waarover ze beschikt krachtens een recht van erfpacht of van opstal.

Ook de goederen die de door dit wetsvoorstel bedoelde overheid in erfpacht of in opstal geeft, moeten in de inventaris worden opgenomen, aangezien de overheid eigenaar is van die goederen.

Voorts heeft het wetsvoorstel betrekking op zowel bebouwde als onbebouwde gronden, en op het openbare zowel als op het privé-domein van de betrokken personen.

Art. 3 en 4

Deze bepalingen precisieren wat in de op te stellen inventarissen moet staan. De Koning kan de daarin op te nemen vermeldingen wijzigen (onverminderd zijn gewone uitvoeringsbevoegdheid).

Art. 5

Deze bepaling stelt het principe dat wanneer een openbare instelling een onroerend goed in eigendom, erfpacht of opstal bezit en het niet voor een openbare dienst of een dienst van algemeen nut gebruikt, zulks verantwoord moet worden.

Voorts verplicht dit artikel tot het opstarten van een project dat aan dit onroerend goed een bestemming van openbare dienst dan wel van algemeen nut verleent.

Als beginsel geldt dat voor de verwezenlijking van dat project een streefdatum moet worden bepaald.

Art. 6

Dit artikel stelt het principe dat uiterlijk op 30 april van elk jaar de inventaris (per 31 december van het vorige jaar) van het onroerend vermogen moet zijn vastgesteld.

Art. 7

Dit artikel regelt voor de openbare instellingen die onder dit wetsvoorstel vallen, de bekendmaking van de inventarissen en van de immobiliënprojecten.

De gedeelten van de inventarissen die betrekking hebben op de onroerende goederen zonder enige bestemming worden bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*; voorts moet elke belanghebbende de volledige inventarissen kunnen inkijken op een door de Koning te bepalen plaats.

Art. 8

Les établissements publics se voient imposer une obligation de motivation en cas de non-réalisation d'un projet immobilier dans le délai prévu.

Les motivations pouvant être invoquées seront par exemple les difficultés financières rencontrées par lesdits établissements publics, les retards dans l'exécution de chantiers, la disparition de l'intérêt du projet, la nécessité de solliciter une modification de plan d'aménagement du territoire, l'existence d'une procédure de demande de permis de bâtir en cours, la poursuite d'une procédure d'adjudication de marché public, ...

Ces justifications devront cependant être fournies de manière détaillée. Elles doivent en effet permettre le contrôle du respect par les établissements publics de l'obligation de moyen qui leur incombe relativement à l'affectation de leur patrimoine immobilier au service public ou à des fonctions d'utilité générale.

Art. 9

Cette disposition crée un nouveau mécanisme de contrôle de l'Exécutif par les assemblées parlementaires.

La procédure retenue constitue une variante du régime des questions parlementaires. Les sénateurs et les députés se voient en effet habilités à questionner efficacement les Ministres de tutelle sur les défauts d'affectation du patrimoine public au service public ou à des fonctions d'utilité générale.

Art. 10

L'article 10 tend à consacrer un mécanisme ultime de contrôle de la bonne affectation du patrimoine public au service public ou à des fonctions d'utilité générale.

Cette disposition tend en effet à ouvrir au particulier le droit de provoquer la mise en vente ou la mise en location d'un immeuble appartenant au patrimoine public. Il y a, en quelque sorte :

— lorsque la procédure aboutit à la mise en vente forcée : de l'instauration d'une procédure d'expropriation à rebours, dans les hypothèses où l'intérêt public se trouve visiblement négligé par les pouvoirs publics et où l'application des lois du marché devrait à l'évidence permettre une gestion optimale (ou moins spéculative) du patrimoine des pouvoirs et établissements publics;

— lorsque la procédure aboutit à la mise en location forcée : d'une sorte de mise sous tutelle temporaire de l'immeuble que les pouvoirs publics n'ont pu gérer de manière adéquate.

Les délais à respecter avant qu'une telle procédure puisse être entreprise doivent cependant avoir pour

Art. 8

In geval een immobiliënproject binnen de voorgeschreven termijn niet kan doorgaan, zijn de openbare instellingen verplicht zulks te motiveren.

Als motivering kan bijvoorbeeld worden aangehaald dat die openbare instellingen met financiële problemen hebben te kampen, de werkzaamheden op de bouwplaats vertraging hebben opgelopen, het project geen zin meer heeft, een wijziging van het gewestplan is vereist, de procedure voor het aanvragen van een bouwvergunning nog aan de gang is, de procedure voor een openbare aanbesteding wordt voortgezet enzovoort.

Een omstandige verantwoording is vereist : die moet het immers mogelijk maken er op toe te zien dat de openbare instellingen hun middelenverbintenis wel degelijk in acht nemen inzake het gebruik van hun onroerend vermogen voor een openbare dienst of voor een dienst van algemeen nut.

Art. 9

Deze bepaling voert een nieuw mechanisme in waardoor het Parlement toezicht kan uitoefenen op de uitvoerende macht.

De procedure waarvoor hier werd gekozen, is een variant op de parlementaire vragen. Senatoren en volksvertegenwoordigers krijgen de bevoegdheid om de toezichthoudende ministers pertinente vragen te stellen omtrent de gebrekkige aanwending van het vermogen van de overheid voor een openbare dienst of voor een dienst van algemeen nut.

Art. 10

Artikel 10 strekt ertoe een uitiem mechanisme in te voeren voor de controle op de aanwending van het vermogen van de overheid voor een openbare dienst of voor een dienst van algemeen nut.

Deze bepaling moet het particulieren immers mogelijk maken om de aanzet te geven tot de verkoop of de verhuring van een onroerend goed dat tot het vermogen van de overheid behoort.

— Voor de gevallen waarin de procedure leidt tot gedwongen verkoop, wordt een omgekeerde onteigeningsprocedure ingevoerd wanneer de overheid het algemeen belang kennelijk verwaarloost of wanneer het voor de hand ligt dat een optimaal (of toch minder speculatief) beheer van het vermogen van de overheid en van de openbare instellingen mogelijk is door de wetten van de vrije markt toe te passen.

— Voor de gevallen waarin de procedure leidt tot gedwongen verhuring wordt het goed dat door de overheid niet behoorlijk wordt beheerd, tijdelijk als het ware onder toezicht geplaatst.

De termijnen die moeten worden nageleefd alvorens een dergelijke procedure in gang kan worden

effet de limiter, dans la pratique, l'application de cette procédure aux situations de négligences les plus extrêmes et les plus chroniques.

On notera au surplus que la présente proposition de loi ne ferait pas obstacle à l'application du droit commun des obligations et à ce que les pouvoirs ou organismes publics concernés invoquent devant le juge de paix l'existence d'un cas de force majeure ayant empêché la réalisation d'un projet dans les délais prévus (cf. article 1148 du Code civil). Les juges de paix seront cependant soucieux de veiller à la réalité de la réunion des conditions d'existence d'un cas de force majeure. En particulier, les juges de paix vérifieront, dans un tel cas, si le motif invoqué par le pouvoir public ou l'organisme public concerné constitue bien un événement imprévisible (cf. Cass. 17 mai 1972, J.T., 1972, p. 585).

L'intervention du pouvoir judiciaire dans cette procédure doit permettre d'éviter les abus dans la réaffectation au marché immobilier de biens « négligés » par les pouvoirs publics.

Dans cette perspective, les juridictions cantonales apparaissent les mieux habilitées à connaître d'un contentieux impliquant une connaissance du marché immobilier local.

La procédure que cet article prévoit dans l'hypothèse où l'action d'un particulier aboutit à la mise en vente d'un immeuble est directement inspirée des procédures de vente publique valant à l'égard des ventes de biens appartenant à des absents, à des faillis ou à des successions vacantes. Les mécanismes déjà prévus dans ces hypothèses par le Code judiciaire semblent en effet de nature à entourer les opérations de vente de toutes garanties quant à la réalisation du patrimoine immobilier délaissé par les pouvoirs publics dans des conditions optimales de publicité.

La procédure que cette même disposition prévoit dans l'hypothèse où l'action d'un particulier aboutit à la mise en location d'un immeuble est directement inspirée du régime applicable à la gestion du patrimoine des personnes réputées incapables de le gérer, tel que mis en place par la loi du 18 juillet 1991 relative à la protection de la personne des malades mentaux. Les mécanismes prévus apparaissent en effet aptes à assurer une gestion optimale d'un patrimoine délaissé par son propriétaire.

Art. 11

Cette disposition règle l'hypothèse où le magistrat cantonal se trouve saisi en même temps d'une ou de plusieurs demandes tendant concomitamment à la mise en vente et à la mise en location d'un immeuble non affecté.

gezet, moeten er in de praktijk voor zorgen dat die procedure enkel wordt toegepast in geval van extreme en chronische verwaarlozing.

Bovendien zij opgemerkt dat het onderhavige wetsvoorstel geen afbreuk doet aan het gemene recht inzake verbintenissen en evenmin verhindert dat de betrokken overheid of openbare instelling voor de vrederechter een geval van overmacht inroept dat de verwezenlijking van een project binnen de gestelde termijn onmogelijk heeft gemaakt (zie artikel 1148 van het Burgerlijk Wetboek). De vrederechters zullen evenwel nauwgezet nagaan of alle voorwaarden voor een geval van overmacht wel degelijk vervuld zijn. Zij zullen in een dergelijk geval in het bijzonder nagaan of de reden die door de betrokken overheid of openbare instelling wordt ingeroepen, wel degelijk een onvoorzienbare gebeurtenis is (zie Cass. 17 mei 1972, J.T., 1972, blz. 585).

Misbruiken bij het toekennen van een nieuwe bestemming op de vastgoedmarkt aan goederen die door de overheid zijn « verwaarloosd », moeten kunnen worden vermeden dankzij het optreden van de rechterlijke macht in deze procedure.

In dat verband lijken de kantonale gerechten het meest aangewezen om bevoegdheid te krijgen voor geschillen waarvoor enige kennis van de plaatselijke vastgoedmarkt vereist is.

De procedure waarin dit artikel voorziet wanneer het optreden van een particulier leidt tot de verkoop van een onroerend goed, is rechtstreeks gebaseerd op de procedures voor de openbare verkoop van goederen die toebehoren aan afwezigen of gefailleerden, of van goederen uit een onbeheerde nalatenschap. De mechanismen waarin het Gerechtelijk Wetboek voor die gevallen voorziet, blijken de nodige waarborgen te bieden dat de verkoop van de door de overheid verwaarloosde onroerende goederen onder de beste voorwaarden inzake openbaarheid kan geschieden.

De procedure waarin diezelfde bepaling voorziet wanneer het optreden van een particulier leidt tot het verhuren van een onroerend goed, is rechtstreeks ingegeven door de regeling die van toepassing is op het beheer van het vermogen van personen die niet bij machte zijn om hun vermogen te beheren, zoals bepaald is bij de wet van 18 juli 1991 betreffende de bescherming van de persoon van de geesteszieke. De mechanismen waarin daar wordt voorzien, blijken immers een optimaal beheer te garanderen van een vermogen dat door zijn eigenaar onbeheerd wordt gelaten.

Art. 11

Deze bepaling regelt het geval waarin bij de kantonale magistratuur terzelfdertijd één of meer vorderingen aanhangig worden gemaakt om een onroerend goed zonder bestemming te verkopen of te verhuren.

Dans une telle hypothèse, le juge de paix est appelé à faire choix entre la mise en vente et la mise en location de l'immeuble en prenant en considération l'ensemble des intérêts en présence, tant publics que privés.

Art. 13

L'article 13 du texte proposé règle l'entrée en vigueur de la loi.

Un délai de douze mois à dater de la publication de la loi au *Moniteur belge* semble raisonnable afin de permettre aux personnes morales concernées de mettre en place une structure de rédaction d'un inventaire.

A l'égard des entreprises en contrat de gestion, il est par ailleurs nécessaire de déroger à cette règle. Au vu du caractère contractuel des relations rattachant ces entreprises à l'autorité publique, il n'est en effet pas concevable de prévoir que la loi entre en vigueur avant que n'entre en vigueur un nouveau contrat de gestion négocié avec ces entreprises.

A défaut, il y aurait remise en question de la force obligatoire des conventions.

D. GRIMBERGHS

In dat geval is het de taak van de vrederechter om te kiezen tussen de verkoop of de verhuring van het onroerend goed, daarbij rekening houdend met zowel de belangen van de overheid als van de particulieren.

Art. 13

Artikel 13 van de voorgestelde tekst regelt de inwerkingtreding van de wet.

Een termijn van twaalf maanden te rekenen van de bekendmaking van de wet in het *Belgisch Staatsblad* lijkt redelijk te zijn om de betrokken rechtspersonen in staat te stellen een inventaris op te maken.

Het is bovendien noodzakelijk dat voor de ondernemingen met een beheercontract van die regel wordt afgeweken. Aangezien de betrekkingen tussen die ondernemingen en de overheid van contractuele aard zijn, is het ondenkbaar dat de wet in werking treedt alvorens een nieuw beheercontract van kracht wordt, waarover met die ondernemingen moet worden onderhandeld.

Mocht dit niet het geval zijn, dan zou het bindende karakter van de overeenkomsten op de helling worden gezet.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

La présente loi s'applique à tout établissement ou organisme quelconque subventionné par l'Etat ou dans lequel le Trésor public possède des intérêts ou qui se trouve soumis à la tutelle de l'Etat et qui possède en propriété, en emphytéose ou en superficie un ou plusieurs biens immobiliers actifs ou inactifs.

Elle s'applique également, dans les mêmes cas, aux entreprises liées à l'Etat par un contrat de gestion.

Art. 2

Chaque année, tout établissement ou organisme visé à l'article 1^{er} dresse un inventaire de son patrimoine immobilier.

Cette obligation d'inventaire s'étend tant aux immeubles dont les établissements publics disposent en propriété qu'aux immeubles dont ils disposent en emphytéose ou en vertu d'un droit de superficie.

Art. 3

L'inventaire visé à l'article précédent précise au minimum, immeuble par immeuble :

- la matière cadastrale de l'immeuble;
- sa surface bâtie;
- les servitudes réelles et personnelles grevant l'immeuble ou existant au profit de celui-ci;
- l'existence éventuelle de projet de modification des lieux;
- l'article de budget relatif à de tels projets;
- les investissements éventuels à réaliser en vue de viabiliser l'immeuble en vue de la réalisation d'un tel projet;
- l'existence éventuelle d'une procédure de désaffectation et la situation de l'immeuble au regard du déroulement de cette procédure;
- l'affectation de l'immeuble en fait et au regard des prescriptions de la réglementation sur l'aménagement du territoire;
- le montant du précompte immobilier supporté en raison de l'immeuble lors du dernier exercice imposable;
- le cas échéant, la cause d'exonération, de remise, de modération proportionnelle ou de réduction du précompte immobilier;

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet is van toepassing op alle instellingen van welke aard ook die door de Staat worden gesubsidieerd, waarin de Staatskas geldelijk belang heeft, of die onderworpen zijn aan het toezicht van de Staat, en die één of meer actieve of inactieve goederen bezitten in eigendom, in erfpacht of krachtens een recht van opstal.

Ze is in dezelfde gevallen ook van toepassing op de ondernemingen die door een beheerscontract met de Staat zijn verbonden.

Art. 2

De in artikel 1 bedoelde instellingen stellen jaarlijks een inventaris van hun onroerend vermogen op.

Deze inventariseringsverplichting geldt zowel voor de onroerende goederen die de openbare instellingen in eigendom toebehoren als voor die waarover ze in erfpacht of krachtens een recht van opstal beschikken.

Art. 3

De inventaris bedoeld in het vorige artikel vermeldt per onroerend goed ten minste de volgende gegevens :

- de kadastrale legger van het onroerend goed;
- de bebouwde oppervlakte;
- de zakelijke en persoonlijke erfdienstbaarheden op het onroerend goed of ten behoeve van het onroerend goed;
- het eventuele bestaan van plannen om het onroerend goed te wijzigen;
- het artikel op de begroting dat betrekking heeft op die plannen;
- eventuele investeringen die nodig zijn om het onroerend goed leefbaar te maken met het oog op de verwezenlijking van een dergelijk plan;
- het bestaan van een eventuele procedure tot buitengebruikstelling en wat de situatie van het onroerend goed is in verband met het verloop van die procedure;
- de feitelijke bestemming van het onroerend goed en de bestemming volgens de voorschriften van de regelgeving inzake ruimtelijke ordening;
- het bedrag aan onroerende voorheffing dat tijdens het laatste aanslagjaar voor het onroerend goed werd betaald;
- in voorkomend geval, de reden van de vrijstelling, de kwijtschelding of proportionele vermindering of de vermindering van de onroerende voorheffing;

— la valeur par point de l'immeuble exprimée conformément aux estimations les plus récentes réalisées par le Comité d'acquisition;

— le classement éventuel de l'immeuble au regard de la réglementation relative à la protection des monuments et sites.

Lorsque l'immeuble possède plusieurs affectations, l'inventaire les précise chacune et précise la surface occupée par chacune d'entre elles.

Art. 4

Le Roi peut étendre la liste des mentions que doit contenir l'inventaire.

Art. 5

Lorsque l'immeuble n'est pas affecté totalement ou même partiellement à un service public ou d'utilité générale, l'inventaire précise :

— la partie de l'immeuble qui n'est pas affectée à un service public ou d'utilité générale;

— le motif de cette non-affectation;

— les projets que l'établissement public entend développer en vue de rendre ou de donner à cet immeuble une affectation de service public ou d'utilité générale ainsi que les moyens tant publics que privés qui seront utilisés en vue de réaliser ces projets;

— le délai dans lequel l'établissement public entend développer ce projet;

— la justification de ce délai.

Art. 6

L'inventaire visé par la présente loi est établi au plus tard le 30 avril de chaque année. Il reprend la situation du patrimoine immobilier au 31 décembre de l'année précédente.

Après une première publication de l'inventaire, seuls les éléments ayant varié par rapport au précédent inventaire doivent être mentionnés lors des inventaires ultérieurs.

Art. 7

L'inventaire visé par la présente loi peut être consulté par toutes personnes intéressées en un lieu déterminé par le Roi.

Il est communiqué au responsable fonctionnel de l'établissement concerné et au Ministre de l'Infra-

— de waarde per punt van het onroerend goed, overeenkomstig de meest recente ramingen van het aankoopcomité;

— de eventuele klassering van het onroerend goed volgens de regelgeving inzake de bescherming van monumenten en landschappen.

Indien het onroerend goed voor verschillende doeleinden wordt aangewend, vermeldt de inventaris elk van die doeleinden, alsmede de oppervlakte die door die verschillende doeleinden in beslag wordt genomen.

Art. 4

De Koning kan de lijst van de vermeldingen die de inventaris moet bevatten, uitbreiden.

Art. 5

Wanneer een onroerend goed niet geheel of ten dele wordt aangewend voor een openbare dienst of voor een dienst van algemeen nut, vermeldt de inventaris de volgende gegevens :

— het gedeelte van het onroerend goed dat niet wordt aangewend voor een openbare dienst of voor een dienst van algemeen nut;

— de reden waarom het daartoe niet wordt aangewend;

— de plannen die de openbare instelling wil realiseren om het onroerend goed aan te wenden voor een openbare dienst of voor een dienst van algemeen nut, alsmede de middelen die zowel de overheid als de privé-sector zullen besteden aan de verwezenlijking van die plannen;

— de termijn waarbinnen de openbare instelling die plannen denkt uit te werken;

— de verantwoording van die termijn.

Art. 6

De in deze wet bedoelde inventaris wordt elk jaar opgesteld uiterlijk op 30 april. Hij geeft de toestand weer van het onroerend vermogen op 31 december van het voorgaande jaar.

Na een eerste bekendmaking van de inventaris moeten, in de volgende inventarissen, enkel nog de elementen worden opgenomen die zijn veranderd ten opzichte van de vorige inventaris.

Art. 7

De inventaris bedoeld in deze wet kan door alle belanghebbenden worden geraadpleegd op een door de Koning te bepalen plaats.

Hij wordt ter kennis gebracht van de functionele verantwoordelijke van de betrokken instelling en

structure et des Communications au plus tard quatre semaines après qu'il ait été établi.

La ou les parties d'inventaires relatives aux immeubles ou parties d'immeubles non affectés sont, dans le délai visé à l'alinéa précédent, publiées au *Moniteur belge*.

Art. 8

Si dans le délai visé à l'article 5 de la présente loi les projets visés par cette disposition ne sont pas réalisés, l'inventaire ultérieur en précise les motifs et fixe un délai ultime pour la réalisation du projet.

Ce délai ne peut dépasser deux ans.

Art. 9

A la demande d'un sénateur ou d'un député, un rapport peut être demandé au Ministre de tutelle de l'établissement public sur l'exactitude des mentions portées dans l'inventaire ou sur la faisabilité ou sur l'opportunité économique et sociale des projets visés par l'article 5 de la présente loi.

Le Ministre de tutelle dépose son rapport dans les six mois de sa désignation. A ce rapport est annexé l'avis du Commissaire du Gouvernement ou d'une personne représentant l'autorité de tutelle auprès de l'organisme concerné.

Art. 10

A défaut de réalisation des projets dans les délais prévus, toute personne intéressée peut demander par citation au juge de paix du canton dans lequel est situé l'immeuble de condamner l'établissement public concerné soit à donner le bien immobilier non affecté en location soit à vendre le bien immobilier non affecté.

Lorsque plusieurs demandes de mise en vente ou de mise en location d'un même immeuble sont portées devant lui, le juge de paix les joint d'office.

Le juge de paix ne peut statuer sur la demande moins de trois mois avant sa mise au rôle ni plus de quatre mois après sa mise au rôle.

Au moment de statuer, le juge de paix examine si les conditions précisées par l'alinéa premier sont ou non remplies.

S'il y a lieu à mise en vente du bien immobilier, il désigne un notaire par le ministère duquel la vente publique de l'immeuble aura lieu.

van de minister van Verkeer en Infrastructuur, uiterlijk vier weken nadat hij is opgesteld.

Het gedeelte of de gedeelten van de inventaris die betrekking hebben op de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen zonder enige bestemming, worden binnen de in het vorige lid bepaalde termijn in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakt.

Art. 8

Indien binnen de in artikel 5 van deze wet bepaalde termijn de plannen waarvan sprake is in die bepaling niet worden gerealiseerd, worden de redenen daarvoor opgegeven in de volgende inventaris en wordt een laatste termijn gesteld voor de realisatie van de plannen.

Die termijn mag niet langer zijn dan twee jaar.

Art. 9

Op verzoek van een senator of een volksvertegenwoordiger kan aan de Minister die toezicht uitoefent op de openbare instelling een verslag gevraagd worden omtrent de juistheid van de vermeldingen in de inventaris of omtrent de uitvoerbaarheid of het economisch en sociaal nut van de plannen bedoeld in artikel 5 van deze wet.

De toezichthoudende minister brengt verslag uit binnen zes maanden na zijn aanwijzing. Bij dit verslag wordt het advies gevoegd van de regeringscommissaris of van een persoon die de toezichthoudende overheid vertegenwoordigt bij de betrokken instelling.

Art. 10

Indien de plannen niet worden gerealiseerd binnen de gestelde termijn, kan elke belanghebbende bij dagvaarding vorderen dat de vrederechter van het kanton waar het onroerend goed is gelegen, de betrokken openbare instelling veroordeelt om het onroerend goed zonder bestemming te verkopen of te verhuren.

Indien bij de vrederechter verschillende vorderingen tot verkoop of verhuring van eenzelfde onroerend goed aanhangig zijn gemaakt, voegt hij die ambts-halve samen.

De vrederechter mag geen uitspraak doen over de vordering minder dan drie maanden voor de inschrijving op de rol noch meer dan vier maanden na de inschrijving op de rol.

Op het ogenblik van de uitspraak gaat de vrederechter na of de voorwaarden vermeld in het eerste lid vervuld zijn.

Indien het onroerend goed moet worden verkocht, wijst hij een notaris aan door wiens ambt het onroerend goed openbaar zal worden verkocht.

L'adjudication se fait en une seule séance et sous la condition suspensive de l'absence de surenchère ainsi qu'il est dit aux articles 1592, 1593 et 1594 du Code judiciaire. Les articles 1588 à 1590 sont applicables à cette adjudication.

S'il y a lieu à mise en location du bien, le juge de paix désigne un curateur qui aura pour mission de louer le bien aux meilleures conditions.

Ce curateur :

- effectuera la publicité de la mise en location du bien;
- donnera le bien en location à la personne qui offre le meilleur prix, sous réserve de vérification de sa solvabilité;
- passera avec le locataire un contrat de bail d'une durée minimale de neuf ans;
- exigera du locataire toutes garanties opportunes.

Le Roi détermine le mode de rémunération du curateur.

Le surplus des revenus sera affecté prioritairement à la prise en charge des charges et frais d'entretien incombant au propriétaire.

Art. 11

Lorsque le juge de paix est saisi tout à la fois d'une ou de plusieurs demandes tendant en même temps à la mise en vente et à la mise en location d'un immeuble, il détermine par jugement s'il y a lieu à mise en vente ou à mise en location de l'immeuble en prenant en considération tant les intérêts des finances publiques que les intérêts économiques et sociaux des candidats acquéreurs ou locataires.

Art. 12

Ni le juge de paix ni le mandataire de justice désigné par lui ne peuvent à l'occasion d'une mise en location forcée ou d'une mise en vente forcée réduire les droits de tiers relativement au bien mis en location ou mis en vente.

Art. 13

La présente loi entre en vigueur le premier jour du douzième mois suivant celui de sa publication au *Moniteur belge*.

14 juillet 1993.

D. GRIMBERGHS

De toewijzing gebeurt tijdens één enkele zitdag en onder de opschortende voorwaarde dat er geen hoger bod wordt gedaan, zoals bepaald is in de artikelen 1592, 1593 en 1594 van het Gerechtelijk Wetboek. De artikelen 1588 tot 1590 zijn van toepassing op die toewijzing.

Indien het onroerend goed moet worden verhuurd, wijst de vrederechter een curator aan die belast is met het verhuren van het goed tegen de beste voorwaarden.

Die curator :

- zorgt voor de bekendmaking in verband met de verhuring van het goed;
- verhuurt het goed aan degene die de hoogste prijs biedt, op voorwaarde dat hij kredietwaardig is;
- sluit met de huurder een huurcontract van ten minste 9 jaar;
- vergt van de huurder alle nodige waarborgen.

De Koning bepaalt de wijze waarop de curator wordt vergoed.

De resterende inkomsten worden bij voorrang aangewend om de lasten en kosten van het onderhoud te betalen, die door de eigenaar moeten worden gedragen.

Art. 11

Indien bij de vrederechter terzelfdertijd een of meer vorderingen tot verkoop of verhuring van een onroerend goed aanhangig zijn gemaakt, doet hij bij vonnis uitspraak over de noodzaak van verkoop of verhuring van het onroerend goed, waarbij hij zowel rekening houdt met de belangen van de overheidsfinanciën als met de economische en sociale belangen van de kandidaat-kopers of de kandidaat-huurders.

Art. 12

Noch de vrederechter, noch de gemachtigde die door de vrederechter is aangewezen mogen bij een gedwongen verhuring of verkoop afbreuk doen aan de rechten van derden in verband met het te verhuren of te verkopen goed.

Art. 13

Deze wet treedt in werking op de eerste dag van de twaalfde maand na die van de bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*.

14 juli 1993.