

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

30 novembre 2006

PROJET DE LOI-PROGRAMME**AMENDEMENT**déposé en commission des Finances
et du Budget**N° 1 DU GOUVERNEMENT**

Art. 92bis à 92sexies (nouveau)

Dans le titre III, insérer un chapitre 10, intitulé «Constitution par l'État d'une société commerciale immobilière, contenant les articles 92bis à 92sexies, rédigés comme suit:

«Art. 92bis. — L'État, représenté par le Conseil des ministres ou par le ministre qui a la Régie des Bâtiments dans ses attributions, et la Régie des Bâtiments sont autorisés à participer à la constitution d'une société commerciale ayant pour objet la réalisation, tant en Belgique qu'à l'étranger, pour compte propre ou pour compte de tiers, ou en association, sous quelque forme que ce soit, avec des tiers, toutes opérations de vente, de cession, de promotion, de développement et d'investissement en matière immobilière ainsi que la gestion, pour compte propre ou pour compte de tiers, de tous biens immeubles ou de tous droits réels immobiliers.

Documents précédents :

Doc 51 **2773/ (2006/2007) :**

- 001 : Projet de loi-programme (Partie I).
- 001 : Projet de loi-programme (Partie II).

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

30 november 2006

ONTWERP VAN PROGRAMMAWET**AMENDEMENT**ingediend in de commissie voor de Financiën
en de Begroting**Nr. 1 VAN DE REGERING**

Art. 92bis tot 92sexies (nieuw)

In titel III, een hoofdstuk 10 invoegen met als opschrift «Oprichting door de Staat van een commerciële vastgoedmaatschappij» houdende artikelen 92bis tot 92sexies, luidende:

«Art. 92bis. — De Staat, vertegenwoordigd door de Ministerraad of door de minister bevoegd voor de Regie der gebouwen, en de Regie der Gebouwen worden gemachtigd om deel te nemen aan de oprichting van een handelsvennootschap met als doel zowel in België als in het buitenland, voor eigen rekening of voor rekening van derden, of in samenwerking, onder eender welke vorm, met derden, alle verkoops-, overdrachts-, promotie, ontwikkelings- en investeringsactiviteiten te realiseren inzake onroerende goederen, evenals het beheer te verzekeren, voor eigen rekening of voor rekening van derden, van alle onroerende goederen of van alle reële immobiliënrechten.

Voorgaande documenten :

Doc 51 **2773/ (2006/2007) :**

- 001 : Ontwerp van programmawet (Deel I).
- 001 : Ontwerp van programmawet (Deel II).

La même autorisation vaut pour la société SOPIMA, société constituée en application de l'arrêté royal du 18 novembre 1996 autorisant la Régie des Bâtiments à s'associer avec d'autres personnes morales.

Art. 92ter. — A l'article 2bis de la loi du 31 mai 1923 relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux, tel qu'inséré en vertu de l'article 28 de la loi-programme du 20 juillet 2006, est ajouté un paragraphe supplémentaire, rédigé comme suit:

«§ 4. Les paragraphes 2 et 3 du présent article ne sont pas applicables aux immeubles de l'État belge occupés par les juridictions et spécialement aménagés en vue de l'exercice du service public de la justice qui sont transférés sous forme d'apports à la société commerciale immobilière constituée par l'État, par la société SOPIMA, société constituée en application de l'arrêté royal du 18 novembre 1996 autorisant la Régie des Bâtiments à s'associer avec d'autres personnes morales, et par la Société Fédérale de Participations et d'Investissement.»

Art. 92quater. — A l'article 88bis de l'arrêté royal du 17 juillet 1991 portant coordination des lois sur la comptabilité de l'État, tel qu'inséré en vertu de l'article 29 de la loi-programme du 20 juillet 2006, est ajouté un paragraphe supplémentaire, rédigé comme suit:

«§ 4. Les paragraphes 2 et 3 du présent article ne sont pas applicables aux immeubles de l'État belge occupés par les juridictions et spécialement aménagés en vue de l'exercice du service public de la justice qui sont transférés sous forme d'apports à la société commerciale immobilière constituée par l'État, par la société SOPIMA, société constituée en application de l'arrêté royal du 18 novembre 1996 autorisant la Régie des Bâtiments à s'associer avec d'autres personnes morales, et par la Société Fédérale de Participations et d'Investissement.»

Art. 92quinquies. — L'article 1^{er}, alinéa 3, et l'article 2 de la loi du 31 mai 1923 relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux ainsi que l'article 87, alinéa 3, et l'article 88 de l'arrêté royal du 17 juillet 1991 portant coordination des lois sur la comptabilité de l'État, ne sont pas applicables au transfert de biens immeubles sous forme d'apports à la société commerciale immobilière

Dezelfde machtiging geldt ook voor de vennootschap SOPIMA, vennootschap opgericht met toepassing van het koninklijk besluit van 18 november 1996 waarbij de Regie der Gebouwen ertoe wordt gemachtigd zich te verenigen met andere rechtspersonen.

Art. 92ter. — In artikel 2bis van de wet van 31 mei 1923 betreffende de vervreemding van onroerende domeingoederen, zoals ingevoegd door de programmawet van 20 juli 2006, wordt een bijkomende paragraaf toegevoegd, luidende als volgt:

«§ 4. De paragrafen 2 en 3 van dit artikel zijn niet toepasselijk op de gebouwen van de Belgische Staat die betrokken worden door de rechtscolleges en die speciaal ingericht zijn met het oog op het uitoefenen van de openbare dienst van het gerecht worden overdragen onder de vorm van inbreng aan de vastgoedmaatschappij onder de vorm van een handelsvennootschap, opgericht door de Staat, de vennootschap SOPIMA, vennootschap opgericht met toepassing van het koninklijk besluit van 18 november 1996 waarbij de Regie der Gebouwen ertoe wordt gemachtigd zich te verenigen met andere rechtspersonen, en de Federale Participaties- en InvesteringsMaatschappij.»

Art. 92quater. — In artikel 88bis van het koninklijk besluit van 17 juli 1991 houdende coördinatie van de wetten op de Rijkscomptabiliteit, zoals ingevoegd door de programmawet van 20 juli 2006, wordt een bijkomende paragraaf toegevoegd, luidende als volgt:

«§ 4. De paragrafen 2 en 3 van dit artikel zijn niet toepasselijk op de gebouwen van de Belgische Staat die betrokken worden door de rechtscolleges en die speciaal ingericht zijn met het oog op het uitoefenen van de openbare dienst van het gerecht worden overdragen onder de vorm van inbreng aan de vastgoedmaatschappij onder de vorm van een handelsvennootschap, opgericht door de Staat, de vennootschap SOPIMA, vennootschap opgericht met toepassing van het koninklijk besluit van 18 november 1996 waarbij de Regie der Gebouwen ertoe wordt gemachtigd zich te verenigen met andere rechtspersonen, en de Federale Participaties- en InvesteringsMaatschappij.»

Art. 92quinquies. — Artikel 1, derde lid, en artikel 2 van de wet van 31 mei 1923 betreffende de vervreemding van onroerende domeingoederen evenals artikel 87, derde lid, en artikel 88 van het koninklijk besluit van 17 juli 1991 houdende coördinatie van de wetten op de Rijkscomptabiliteit, zijn niet van toepassing op de overdracht van onroerende goederen onder de vorm van

constituée par l'État, par la société SOPIMA, société constituée en application de l'arrêté royal du 18 novembre 1996 autorisant la Régie des Bâtiments à s'associer avec d'autres personnes morales, et par la Société Fédérale de Participations et d'Investissement.

Art. 92sexies. — Les articles 92bis à 92quinquies entrent en vigueur le 1^{er} décembre 2006.».

JUSTIFICATION

1. Les articles proposés s'inscrivent dans le cadre du projet de constitution d'une société commerciale immobilière par l'État, la SOPIMA et la Société Fédérale de Participations et d'Investissement. Ce projet de constitution met en oeuvre la politique du gouvernement visant à optimiser la gestion de son patrimoine immobilier tout en poursuivant la politique de maintien d'un équilibre budgétaire entamée il y a de nombreuses années.

Une société commerciale à objet immobilier sera constituée par l'État, la SOPIMA et la Société Fédérale de Participations et d'Investissement, les deux premiers agissant en qualité de fondateurs et apportant à la société commerciale immobilière divers immeubles. Puis les actionnaires publics céderont la majorité de leurs titres à un ou plusieurs investisseurs privés.

2. L'article 92bis vise à affirmer, pour autant que de besoin, la capacité de l'État fédéral et de la SOPIMA à participer à la constitution de la société commerciale immobilière par voie d'apport de certains de leurs immeubles.

L'État fédéral et la SOPIMA, comme toute personne morale, ne peuvent poser des actes que s'ils sont compatibles avec leur spécialité légale. Or, aucune disposition légale spécifique ne définit celle-ci de manière précise et exhaustive. Il s'impose par conséquent se baser sur les principes généraux en matière de spécialité légale, étant entendu que, la pratique actuelle se prononce, de plus en plus, en faveur d'une interprétation large de la spécialité légale des personnes morales de droit public ⁽¹⁾. Plusieurs auteurs estiment qu'une habilitation légale n'est pas nécessairement requise pour qu'une personne morale de droit public puisse participer à la constitution d'une société commerciale ⁽²⁾. Il semble cependant que la Cour des Comptes et la Section législation du Conseil d'État ne partagent pas ce point de vue.

⁽¹⁾ P. QUERTAINMONT, Précis de droit administratif de l'économie, Story Scientia, Kluwer, 2000, p. 65; C.E., 6 octobre 1955, R.A.C.E., 777; Cass., 1^{er} avril 1982, R.C.J.B., 1984, p. 636.

⁽²⁾ D. D'HOOGHE et F. VANDENDRIESCHE, *Publiek-private samenwerking, Brugge, Die Keure*, 2004, n° 269; D. DEOM, «Les instruments du droit administratif à l'épreuve des partenariats public-privé», in *Les partenariats public-privé: un défi pour le droit des services publics*, Bruges, La Charte, 2005, pp. 205-206.

inbreng aan de vastgoed-maatschappij onder de vorm van een handelsvennootschap opgericht door de Staat, de vennootschap SOPIMA, vennootschap opgericht met toepassing van het koninklijk besluit van 18 november 1996 waarbij de Regie der Gebouwen ertoe wordt gemachtigd zich te verenigen met andere rechtspersonen, en de Federale Participaties- en Investerings-Maatschappij.

Art. 92sexies. — De artikelen 92bis tot 92quinquies treden in werking op 1 december 2006.».

VERANTWOORDING

1. De voorgestelde artikelen liggen in de lijn van het ontwerp tot oprichting van een commerciële vastgoed-maatschappij door de Staat, de SOPIMA en de Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij. Dit ontwerp tot oprichting implementeert het regeringsbeleid ter optimalisering van het beheer van haar onroerend erfgoed waarbij het beleid ter handhaving van een budgettaire evenwicht dat veel jaren geleden begonnen werd, wordt gewaarborgd.

Een commerciële maatschappij met onroerend doel zal door de Staat, de SOPIMA en de Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij worden opgericht, waarbij de eerste twee als oprichters optreden en diverse goederen in de commerciële vastgoedmaatschappij brengen. Daarna zullen de overheidsaandeelhouders het merendeel van hun effecten aan één of meerdere privé-investeerders overdragen.

2. Artikel 92bis strekt ertoe, voor zover nodig, de bevoegdheid van de Federale Staat en van de SOPIMA om deel te nemen aan de oprichting van de commerciële vastgoed-maatschappij door het inbrengen van sommige van hun gebouwen te bevestigen.

De Federale Staat en de SOPIMA, zoals welke rechtspersoon dan ook, kunnen alleen handelingen verrichten als ze compatibel zijn met hun wettelijke specialiteit. Maar deze specialiteit wordt door geen specifieke wettelijke bepaling nauwkeurig en uitvoerig bepaald. Men moet bijgevolg uitgaan van de algemene principes inzake wettelijke specialiteit, aangezien de huidige praktijk steeds meer voor een ruime interpretatie van de wettelijke specialiteit van de publiekrechtelijke rechtspersonen pleit ⁽¹⁾. Verschillende auteurs vinden dat een wettelijke machtiging niet noodzakelijk vereist is zodat een publiekrechtelijke rechtspersoon aan de oprichting van een commerciële maatschappij deelnemen kan ⁽²⁾. De Rekenkamer en de Afdeling Wetgeving van de Raad van State delen echter niet dit standpunt.

⁽¹⁾ P. QUERTAINMONT, Précis de droit administratif de l'économie, Story Scientia, Kluwer, 2000, p. 65; C.E., 6 octobre 1955, R.A.C.E., 777; Cass., 1^{er} avril 1982, R.C.J.B., 1984, p. 636.

⁽²⁾ D. D'HOOGHE et F. VANDENDRIESCHE, *Publiek-private samenwerking, Brugge, Die Keure*, 2004, n° 269; D. DEOM, «Les instruments du droit administratif à l'épreuve des partenariats public-privé», in *Les partenariats public-privé: un défi pour le droit des services publics*, Bruges, La Charte, 2005, pp. 205-206.

L'article 92*bis* vise par conséquent à éviter toute incertitude quant à la légalité du projet de constitution de la société commerciale immobilière.

3. Les articles 92*ter* et 92*quater* écartent l'application des paragraphes 2 et 3 de l'article 2*bis* de la loi du 31 mai 1923 relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux et des paragraphes 2 et 3 de l'article 88*bis* de l'arrêté royal du 17 juillet 1991 portant coordination des lois sur la comptabilité de l'État. Cette dérogation ne vaut cependant que dans le cadre limité et ponctuel du projet précité de constitution de société commerciale immobilière.

Le fait d'écarter les garanties visées ne remet cependant nullement en cause le souci de protection de la continuité du service public qui s'exerce dans les immeubles concernés par le projet de constitution de société commerciale immobilière. Ce souci peut être rencontré autrement et la dérogation dont il est question ici ne se justifie qu'au vu du nombre et du type d'immeubles judiciaires concernés. Ces immeubles se réduisent en fin de compte à un nombre très réduit de bâtiments (ou parties de bâtiments) affecté(e)s à des justices de paix, qui sont des juridictions de proximité et ne nécessitant pas une infrastructure complexe.

Dès lors, si le propriétaire de ces immeubles (la société commerciale immobilière) venait, pour une raison ou une autre, à mettre fin au bail se rapportant à ces immeubles de taille modeste et de valeur relative, l'État ne rencontrerait aucune difficulté pour trouver rapidement un bâtiment de remplacement et pour y aménager une salle d'audience. Autrement dit, les garanties auxquelles les articles 92*ter* et 92*quater* dérogent ne sont pas essentielles à la préservation de la continuité du service public offert par les quelques justices de paix concernées, d'une part, et l'État dispose par ailleurs des moyens requis pour préserver celle-ci, d'autre part.

4. L'article 92*quinquies* vise à faire exception, dans le cadre précis de la constitution de la société commerciale immobilière, à l'exigence d'approbation législative figurant à l'article 87, alinéa 3, de l'arrêté royal du 17 juillet 1991, à l'article 88 du même arrêté ainsi qu'à l'article 1^{er}, alinéa 3, et à l'article 2 de la loi du 31 mai 1923.

En vertu de l'article 92*quinquies*, le transfert des biens à la société commerciale immobilière ne devra plus être approuvé par le Parlement. La législation domaniale fédérale énonce en effet que «sauf en cas de vente publique ou lorsque l'expropriation pour cause d'utilité publique a été légalement décrétée, les aliénations (...) qui concernent des biens dont la valeur estimative excède 1.250.000,00 EUR sont soumises à l'approbation législative»⁽³⁾. De manière générale, cette approbation législative n'est donnée que bien des années après

⁽³⁾ Art. 87, al. 2, des lois sur la comptabilité de l'État, coordonnées par arrêté royal du 17 juillet 1991 (M.B., 21 août 1991), tel que modifié par la loi-programme du 20 juillet 2007. L'arrêté royal du 17 juillet 1991 a coordonné certaines dispositions de la loi du 31 mai 1931 relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux.

Artikel 92*bis* strekt derhalve ertoe enige onduidelijkheid betreffende de wettelijkheid van het ontwerp tot oprichting van de commerciële vastgoedmaatschappij te verwijderen.

3. Door de artikelen 92*ter* en 92*quater* wordt geen rekening gehouden met de toepassing van de paragrafen 2 en 3 van artikel 2*bis* van de wet van 31 mei 1923 betreffende de vervreemding van onroerende domeingooderen en van de paragrafen 2 en 3 van artikel 88*bis* van het koninklijk besluit van 17 juli 1991 houdende coördinatie van de wetten over de Rijkscomptabiliteit. Deze afwijking geldt toch niet in het beperkte en nauwgezette kader van voormeld ontwerp tot oprichting van een commerciële vastgoedmaatschappij.

De bezorgdheid om de continuïteit van de openbare dienst te waarborgen in de gebouwen betrokken bij het ontwerp tot oprichting van een commerciële vastgoedmaatschappij wordt geenszins in vraag gesteld doordat met de bedoelde waarborgen geen rekening wordt gehouden. Aan deze bezorgdheid kan anders beantwoord worden en de hier bedoelde afwijking wordt slechts op grond van het aantal en de aard van de betrokken gerechtelijke gebouwen verantwoord. Eindelijk worden deze gebouwen tot een zeer beperkt aantal gebouwen (of delen van gebouwen) teruggebracht die voor het vrederecht zijn bestemd die een nabijheidgerecht is dat geen ingewikkelde infrastructuur eist.

Indien de eigenaar van deze gebouwen (de commerciële vastgoedmaatschappij) om welke reden dan ook een einde aan het huurcontract met betrekking tot deze gebouwen met een bescheiden grootte en een beperkte waarde maakt, zou de Staat geen moeilijkheid ondervinden om vlug een vervangingsgebouw te vinden en er een rechtszaal in te richten. M.a.w. zijn de waarborgen waarvan de artikelen 92*ter* en 92*quater* afwijken niet van fundamenteel belang voor de continuïteit van de openbare dienst die door een paar betrokken vrederechten wordt aangeboden enerzijds en bovendien beschikt de Staat over de nodige middelen om deze continuïteit te waarborgen anderzijds.

4. Artikel 92*quinquies* strekt ertoe, in het specifieke kader van de oprichting van de commerciële vastgoedmaatschappij, een uitzondering te vormen, op de vereiste van goedkeuring bij wet vermeld in artikel 87, lid 3, van het koninklijk besluit van 17 juli 1991, in artikel 88 van hetzelfde besluit, in artikel 1, lid 3, en in artikel 2 van de wet van 31 mei 1923.

Krachtens artikel 92*quinquies* zal de overdracht van goederen aan de commerciële vastgoedmaatschappij door het Parlement niet meer moeten worden goedgekeurd. De federale domaniale wetgeving bepaalt immers dat «[b]ehoudens in geval van openbare verkoping of wanneer de onteigening ten algemenen nutte wettelijk is uitgevaardigd, moeten de vervreemdingen (...) die betrekking hebben op goederen waarvan de schattende waarde 1.250.000,00 EUR te boven gaat, worden onderworpen aan de goedkeuring bij wet». In het al-

⁽³⁾ Art. 87, al. 2, des lois sur la comptabilité de l'État, coordonnées par arrêté royal du 17 juillet 1991 (M.B., 21 août 1991), tel que modifié par la loi-programme du 20 juillet 2007. L'arrêté royal du 17 juillet 1991 a coordonné certaines dispositions de la loi du 31 mai 1931 relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux.

l'aliénation concernée, ce qui constitue une source d'insécurité juridique. En l'espèce, il serait inconcevable que la validité de l'opération – en ce compris la cession de la majorité des titres de la société commerciale immobilière à un ou plusieurs investisseurs privés – soit soumise à un risque, aussi théorique soit-il, que cette approbation ne soit pas donnée. Telle est la raison pour laquelle il est nécessaire que le Parlement approuve préalablement l'opération par l'adoption de cet article. Recourir à l'approbation législative de manière anticipée est en effet source d'une plus grande sécurité juridique pour toutes les parties concernées par la constitution de la société commerciale immobilière. Enfin, et surtout, cette façon de procéder respecte mieux les prérogatives du Parlement, puisque la constitution de la société commerciale immobilière et l'aliénation des immeubles lui sont soumises dès aujourd'hui (et non pas a posteriori).

5. L'article 92*sexies* règle l'entrée en vigueur des dispositions légales qu'il énumère et qui ont trait à la réalisation du projet de constitution d'une société commerciale immobilière par l'État, la SOPIMA et la Société Fédérale de Participations et d'Investissement.

Le ministre des Finances,

Didier REYNERS

gemeen wordt deze goedkeuring bij wet alleen vele jaren na de betrokken vervreemding gegeven, wat een bron van rechts-onzekerheid vertegenwoordigt. *In casu* is het onvoorstelbaar dat de geldigheid van de handeling – met inbegrip van de cessie van het merendeel van de effecten van de commerciële vastgoedmaatschappij aan één of meerdere privé-investeerders – onderworpen zou zijn aan een risico dat deze goedkeuring niet gegeven wordt, hoe theoretisch het ook is. Daarom is het noodzakelijk dat het Parlement de handeling van tevoren goedkeurt door het aannemen van dit artikel. Overgaan tot de voorafgaande goedkeuring bij wet is immers synoniem van een grotere rechtszekerheid voor alle partijen die betrokken zijn bij de oprichting van de commerciële vastgoedmaatschappij. Eindelijk en vooral, leeft deze werkwijze beter de bevoegden van het Parlement na, aangezien de oprichting van de commerciële vastgoedmaatschappij en de vervreemding van de gebouwen aan het Parlement vanaf vandaag onderworpen worden (en niet a posteriori).

5. Artikel 92*sexies* regelt de inwerkingtreding van de wettelijke bepalingen waarvan het een opsomming geeft en die betrekking hebben op de verwezenlijking van het ontwerp tot oprichting van een commerciële vastgoedmaatschappij door de Staat, de SOPIMA en de Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij.

De minister van Financiën,

Didier REYNERS