

Rolnummer 929
Arrest nr. 9/97 van 5 maart 1997

A R R E S T

---

*In zake*: de prejudiciële vragen betreffende artikel 84 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedebouw en Patrimonium, gesteld door de voorzitter van de Rechtbank van eerste aanleg te Luik.

Het Arbitragehof,

samengesteld uit de voorzitters M. Melchior en L. De Grève, en de rechters P. Martens, J. Delruelle, E. Cerexhe, H. Coremans en A. Arts, bijgestaan door de griffier L. Potoms, onder voorzitterschap van voorzitter M. Melchior,

wijst na beraad het volgende arrest :

\*

\* \*

## I. *Onderwerp van de prejudiciële vragen*

Bij beslissing van 29 januari 1996 in zake het Waalse Gewest tegen A. Lowie en I.-M. Gruszkow, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 1 februari 1996, heeft de voorzitter van de Rechtbank van eerste aanleg te Luik de volgende prejudiciële vragen gesteld :

« 1. Overschrijdt het Waalse Gewest, door een procedure van gedwongen ontzetting uit eigendom van een onroerend goed te organiseren die niet beantwoordt aan het voorschrift van de wetten van 17 april 1835, 27 mei 1870 en 26 juli 1962 inzake onteigening ten algemene nutte, een procedure die het voorwerp uitmaakt van artikel 84 van het Waalse Wetboek [van 14 mei 1984] van Ruimtelijke Ordening, Stedebouw en Patrimonium, niet zijn bevoegdheid ten aanzien van artikel 79, paragraaf 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen ?

2. Schendt artikel 84 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedebouw en Patrimonium, door aan de eigenaar die verstoken is van zijn eigendomsrecht op de goederen gelegen in een afgedankte bedrijfsruimte, geen billijke en voorafgaande schadeloosstelling, overeenkomstig artikel 16 van de Grondwet, te waarborgen, niet het beginsel van gelijkheid neergelegd in de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, ten aanzien van de billijke en voorafgaande schadeloosstelling die de eigenaars genieten die worden onteigend op grond van de wetten van 17 april 1835, 27 mei 1870 en 26 juli 1962 inzake onteigening ten algemene nutte ? »

## II. *De feiten en de rechtspleging in het bodemgeschied*

Op 3 maart 1980 werd ten aanzien van de ruimte geheten « Siège n° 8 à Cheratte » (Wezet) een ministerieel besluit van afdanking genomen. De bestemming van de ruimte werd eerst vastgesteld bij besluit van 2 september 1980 en nadien gewijzigd bij besluit van 29 augustus 1990. Van dat laatste besluit werd op 12 september 1990 kennisgegeven aan de eigenaars. Die hebben de opgave en de planning van de werkzaamheden die zij beoogden uit te voeren conform de bestemming van de ruimte niet overgezonden binnen de termijn van negentig dagen. Op 14 februari 1992 werd hun een allerlaatste termijn van vijftien dagen toegekend.

Aangezien de eigenaars niet hebben gereageerd, heeft het Waalse Gewest geoordeeld dat zij weigerden de vernieuwingswerken uit te voeren zoals vastgesteld bij artikel 83-1° van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedebouw en Patrimonium.

Het Waalse Gewest heeft dan ook, op grond van artikel 84 van dat Wetboek en na de eigenaars te hebben gehoord, verzocht om de machtiging om over te gaan tot de openbare verkoop van de in de te vernieuwen ruimte gelegen onroerende goederen.

Het echtpaar Lowie-Gruszkow, eigenaars van de desbetreffende goederen, hebben voor de voorzitter van de Rechtbank de wettigheid betwist van de artikelen 83 tot 87 van het Wetboek en hem verzocht aan het Hof de hiervoor weergegeven prejudiciële vragen te stellen.

### III. De rechtspleging voor het Hof

Bij beschikking van 1 februari 1996 heeft de voorzitter in functie de rechters van de zetel aangewezen overeenkomstig de artikelen 58 en 59 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof.

De rechters-verslaggevers hebben geoordeeld dat er geen aanleiding was om artikel 71 of 72 van de organieke wet toe te passen.

Van de verwijzingsbeslissing is kennisgegeven overeenkomstig artikel 77 van de organieke wet bij op 26 februari 1996 en op 16 april 1996 ter post aangetekende brieven.

Het bij artikel 74 van de organieke wet voorgeschreven bericht is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 27 februari 1996.

Memories zijn ingediend door :

- het Waalse Gewest, in de persoon van de Minister van Ruimtelijke Ordening en Vernieuwing van Bedrijfsruimten, rue des Brigades d'Irlande 1, 5100 Namen, bij op 10 april 1996 ter post aangetekende brief;

- A. Lowie en I.-M. Gruszkow, beiden wonende te 3630 Maasmechelen, Steenweg naar As 10, bij op 24 mei 1996 ter post aangetekende brief.

Van die memories is kennisgegeven overeenkomstig artikel 89 van de organieke wet bij op 5 juni 1996 ter post aangetekende brieven.

Bij beschikkingen van 27 juni 1996 en 23 januari 1997 heeft het Hof de termijn waarbinnen het arrest moet worden gewezen, verlengd tot respectievelijk 1 februari 1997 en 1 augustus 1997.

Bij beschikking van 12 december 1996 heeft het Hof de zaak in gereedheid verklaard en de dag van de terechtzitting bepaald op 15 januari 1997.

Van die beschikking is kennisgegeven aan de partijen en hun advocaten bij op 12 december 1996 ter post aangetekende brieven.

Op de openbare terechtzitting van 15 januari 1997 :

- zijn verschenen :

- . Mr. Ch. de Borman, advocaat bij de balie te Luik, voor A. Lowie en I.-M. Gruszkow;

- . Mr. N. Tison *loco* Mr. J.-J. Viseur, advocaten bij de balie te Charleroi, voor het Waalse Gewest;

- hebben de rechters-verslaggevers J. Delruelle en A. Arts verslag uitgebracht;

- zijn de voornoemde advocaten gehoord;

- is de zaak in beraad genomen.

De rechtspleging is gevoerd overeenkomstig de artikelen 62 en volgende van de organieke wet, die betrekking hebben op het gebruik van de talen voor het Hof.

#### IV. *In rechte*

- A -

##### *Memorie van het Waalse Gewest*

A.1. De procedure ingevoerd bij artikel 84, § 1, van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedebouw en Patrimonium is geen met artikel 16 van de Grondwet strijdige onteigeningsprocedure. De openbare verkoop is slechts een ondergeschikte wijze van uitvoering van de sanering. Dat artikel vindt enkel toepassing omdat de eigenaar, die de mogelijkheid had zelf de werken uit te voeren of ze te laten uitvoeren om de besluiten van afdanking en vernieuwing en de aan het goed toegewezen bestemming in acht te nemen, in gebreke is gebleven.

De eigenaar die beslist geen inspanning te leveren voor de vernieuwing is zich ervan bewust dat hij de goede ruimtelijke ordening en de ter zake geldende voorschriften schendt. De openbare verkoop is een sanctie voor het niet in acht nemen van die voorschriften.

De onteigeningsprocedure laat harerzijds geen enkele keuze aan de onteigende, die niet in de mogelijkheid verkeert de aanpassingen voor te stellen waartoe hij bereid zou zijn, aangezien hij niet meer kan optreden zodra het openbaar nut is afgekondigd.

De doelstelling die het Waalse Gewest met artikel 84 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedebouw en Patrimonium heeft nagestreefd, bestaat er dus niet in « een ruimte te verwerven om er een bestemming voor openbaar gebruik aan te geven, maar enkel de wettelijke en verordenende bepalingen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw te doen naleven ». Het is dus een maatregel van gedwongen tenuitvoerlegging, die vergelijkbaar is met de maatregelen waarin in fiscale aangelegenheden is voorzien.

« Bij ontstentenis van betaling van belasting verschafft de fiscale administratie zichzelf een titel, een dwangbevel, op grond waarvan zij tot tenuitvoerlegging kan overgaan, met name via een openbare verkoop van het gebouw waarvan de belastingschuldige eigenaar is.

De tenuitvoerlegging van de verplichting een geldsom te betalen, via een beslag op onroerend goed, is slechts de toepassing van dat beginsel van sanctie. »

De erkenning van het eigendomsrecht belet niet dat verplichtingen kunnen wegen op de eigenaars : het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedebouw en Patrimonium voorziet overigens in andere dwangbevelen, die uit de bepalingen inzake stedenbouw voortvloeien en die tot het bouwverbod kunnen gaan.

Als voorbeeld kan het geval worden aangehaald van het beroep georganiseerd bij artikel 67 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedebouw en Patrimonium.

De procedure ingevoerd bij artikel 84, § 1, van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedebouw en Patrimonium is dan ook fundamenteel verschillend van de onteigeningsprocedure.

A.2. Wat de eerste prejudiciële vraag betreft, dient niet te worden verwezen naar artikel 79, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, aangezien de vastgestelde procedure geen onteigening is.

Subsidiar dient te worden vermeld dat, mocht het Hof die procedure toch als een onteigening beschouwen, er geen sprake is van bevoegdheidsoverschrijding vanwege het Waalse Gewest. In de mogelijkheid om over te gaan tot een openbare verkoop was reeds voorzien in de wet van 27 juni 1978 betreffende de vernieuwing van afgedankte bedrijfsruimten in Wallonië, en bijgevolg dient te worden vastgesteld dat de federale wetgever als eerste een dergelijke procedure in het Belgisch recht heeft ingevoerd.

Het decreet van 22 januari 1987 heeft zijnerzijds de andere mogelijkheid afgeschaft waarin de wet van 1978 voorzag, namelijk de mogelijkheid, voor het Waalse Gewest, om werken te ondemen of te voltooiën, en dit wegens de niet-toepasselijkheid van dat stelsel. Het Waalse Gewest was bijgevolg bevoegd om in de mogelijkheid van een openbare verkoop te voorzien om een aspect van het stedenbouwkundig beleid gestalte te geven; het is ter zake in de plaats getreden van de federale wetgever, en de gekozen weg behoort ten minste tot de aan het gewest toegewezen impliciete bevoegdheden.

A.3. Met betrekking tot de tweede prejudiciële vraag moet erop worden gewezen dat er geen aanleiding toe bestaat artikel 16 van de Grondwet en de voorwaarde van de billijke en voorafgaande schadeloosstelling aan te voeren, vermits de vastgestelde procedure geen onteigening is. Er kunnen dan ook verschillende regels toepassing vinden en de artikelen 10 en 11 van de Grondwet zijn niet geschonden.

Subsidiair dient erop te worden gewezen dat, mocht de procedure toch als een onteigeningsprocedure worden beschouwd, er daarom nog geen sprake is van discriminatie, aangezien de gekozen weg die is waarmee de vereisten van de ruimtelijke ordening het best kunnen worden verwezenlijkt, met inachtneming van de oogmerken van de eigenaars, aan wie in eerste instantie een actieve rol wordt toebedeeld.

De bepaling verwezenlijkt bijgevolg een juiste verhouding tussen het algemeen belang en het privé-belang, aangezien de in gebreke gebleven eigenaar ten dele de gevolgen van zijn houding draagt. Het verschil in behandeling steunt bijgevolg op objectieve elementen. Overigens biedt de georganiseerde procedure, met de waarborgen die zijn vervat in artikel 84, § 1, namelijk de machtiging verleend door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg zitting houdende in kort geding alsmede de procedure van de artikelen 1580 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, de partij de mogelijkheid om een schadeloosstelling te krijgen die billijk is, vermits zij bepaald wordt door vraag en aanbod.

« Er kan geen juist criterium zijn dan dat louter economische criterium.

Het voorafgaande karakter van de schadeloosstelling zou eveneens in acht zijn genomen, aangezien die schadeloosstelling enkel zou kunnen voorafgaan aan de aanvang van de werken, die de toekomstige koper pas na afloop van de openbare verkoop zal uitvoeren.

Ondertussen zou de verweerder het bedrag van de genoemde verkoop hebben gekregen.

Bijgevolg waarborgt de openbare verkoop een juist evenwicht tussen, enerzijds, de lasten opgelegd aan de bestuurden, te dezen de eigenaar en, anderzijds, het algemeen belang. »

#### *Memorie van A. Lowie en I.-M. Gruszkow*

A.4. Artikel 84 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedebouw en Patrimonium organiseert een procedure die met een feitelijke onteigening kan worden gelijkgesteld. Uit de definities die in de rechtsleer worden gegeven, blijkt dat de onteigening, zoals zij bij de wetten van 17 april 1835, 27 mei 1870 en 26 juli 1962 is georganiseerd, neerkomt op het ontnemen, gezagshalve, van een goed aan de rechtmatige eigenaar ervan, mits een billijke en voorafgaande schadeloosstelling wordt gestort. Die ontneming wordt verantwoord op grond van het algemeen nut.

Nu organiseert artikel 84 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedebouw en Patrimonium wel degelijk een dergelijke onteigening, aangezien het aan de eigenaars hun eigendomsrecht ontnemt. Het organiseert die onteigening om redenen van algemeen nut, aangezien de vernieuwing van de afgedankte ruimte beantwoordt aan overwegingen van algemeen belang. Een dergelijk doel wordt overigens beklemtoond in de parlementaire voorbereiding van de wet van 27 juni 1978, waarin de nadruk wordt gelegd op het belang van de vernieuwing van de ruimtes voor een beleid op het vlak van de ruimtelijke ordening.

Men kan trouwens niet tegenwerpen dat er geen sprake is van eigendomsoverdracht van het vermo gen van een privé-persoon naar dat van de onteigenende overheid, aangezien een dergelijke overdracht geen noodzakelijke voorwaarde is om van onteigening te kunnen gewagen.

Weliswaar bestaat de lovenswaardige doelstelling van de artikelen 79 tot 93 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedebouw en Patrimonium in de vernieuwing van de afgedankte ruimtes, maar het kan niet worden verantwoord dat daartoe een beroep wordt gedaan op een middel dat een vorm van onteigening *sui generis* is en de bij artikel 16 van de Grondwet en de wetten van 17 april 1835, 27 mei 1870 en 26 juli 1962

vastgestelde regels niet in acht neemt.

Tevens moet worden opgemerkt dat een fiscale administratie zichzelf weliswaar een dwangbevel kan uitvaardigen, maar zij er niettemin toe is gehouden de regels inzake beslag, zoals zij in het Gerechtelijk Wetboek zijn vastgesteld, in acht te nemen.

Inzake vernieuwing van de afgedankte ruimtes dient het Waalse Gewest de regels en de procedures inzake de onteigening in acht te nemen.

Artikel 16 van de Grondwet voorziet in het recht op een billijke en voorafgaande schadeloosstelling voor al diegenen die ten algemene nutte van hun eigendom worden ontzet. In de rechtsleer wordt het belang beklemtoond van die schadeloosstelling, die voorafgaat aan iedere gedwongen ontneming van eigendom. Tevens dient artikel 1 van het Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens in herinnering te worden gebracht.

Artikel 84 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedebouw en Patrimonium ontwijkt dat in die bepalingen vervatte algemene rechtsbeginsel en vervangt de bij de wet geregelde onteigeningsprocedures door een procedure van openbare verkoop die bij wege van beschikking wordt bevolen door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg, en die dus een gedwongen verkoop is.

De burgers die aan die procedure zijn onderworpen, zijn het slachtoffer van een flagrante ongelijkheid ten opzichte van de burgers die onteigend worden met toepassing van de reeds in herinnering gebrachte wetten die in overeenstemming met artikel 16 van de Grondwet zijn uitgevaardigd.

Twee adviezen van de Raad van State worden overigens in herinnering gebracht, het ene over een voorstel van decreet van de Vlaamse Raad dat strekt tot de ontwikkeling van de stadsvernieuwing en het andere over een ontwerp van ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de herinrichting van de niet-uitgebaseerde of verlaten bedrijfsruimten.

A.5. Als antwoord op de eerste prejudiciële vraag dient dan ook te worden geconcludeerd tot bevoegdheidsoverschrijding vanwege het Waalse Gewest doordat het een procedure van openbare verkoop organiseert zoals zij is vastgesteld bij artikel 84 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedebouw en Patrimonium.

Het Waalse Gewest put zijn bevoegdheid immers uit artikel 79 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen. Die bepaling verplicht de gewesten de bij de wet vastgestelde gerechtelijke procedures en het beginsel van de billijke en voorafgaande schadeloosstelling in acht te nemen. De gewestelijke decreten dienen dan ook te passen in het algemene kader dat de wetgever heeft vastgesteld. Het Waalse Gewest kan geen procedure van gedwongen ontzetting uit het eigendomsrecht invoeren op een manier die strijdig is met de drie wetten die reeds in herinnering werden gebracht.

A.6. Als antwoord op de tweede prejudiciële vraag dient dan ook te worden besloten tot schending van het in de artikelen 10 en 11 van de Grondwet vervatte gelijkheidsbeginsel.

Het decreet organiseert immers een onteigeningsprocedure *sui generis*, die in geen enkel opzicht het beginsel van de billijke en voorafgaande schadeloosstelling in acht neemt. Een dergelijke schadeloosstelling moet overeenstemmen met de waarde van het goed op de dag van het vonnis waarbij het bedrag wordt vastgesteld van de provisionele vergoeding die de onteigenaar verschuldigd is, met inbegrip van de toekomstwaarde van het onteigende goed op dat ogenblik, zoals het Hof van Cassatie in een arrest van 15 januari 1988 heeft gepreciseerd.

In een arrest van 28 januari 1991 heeft datzelfde Hof overigens gepreciseerd dat uit het beginsel van de gelijkheid voor de openbare lasten volgt dat de openbare overheid niet zonder vergoeding lasten kan opleggen die groter zijn dan die welke een particulier in het openbaar belang moet dragen.

Het Hof van Cassatie heeft voorts gepreciseerd, in een arrest van 16 juni 1967, dat voor de billijke en voorafgaande schadeloosstelling rekening moet worden gehouden met alle voordelen die het onteigende goed voor de eigenaar ervan biedt en dat de venale waarde een minimum is waarvan niet kan worden afgeweken zonder schending van het recht van de eigenaar om naar eigen goeddunken over zijn bezit te beschikken. De schadeloosstelling die in het kader van een gedwongen openbare verkoop wordt toegekend, zal echter beperkt blijven tot de venale waarde van het goed.

Bovendien zal de schadeloosstelling in het kader van de procedure vastgesteld bij de artikelen 84 en 85 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedebouw en Patrimonium zelfs niet gelijk zijn aan de venale waarde van het goed, aangezien hij die toewijst de inachtneming van de voorwaarden en verplichtingen vervat in het bijzonder bestek bedoeld in artikel 85, § 2, zal moeten opleggen.

« Die bijkomende voorwaarden, die niet gelden in geval van door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerde gedwongen verkoop, zullen noodzakelijkerwijze leiden tot een verkoopprijs die merkelijk lager is dan de venale waarde van het goed. »

Het doel van de betwiste norm is de vernieuwing van de afgedankte bedrijfsruimten. De bepalingen voorzien evenwel in de keuze tussen de onteigeningsprocedure en de procedure van de gedwongen openbare verkoop van het onroerend goed. De keuze tussen die procedures steunt volledig op de soevereine beoordeling van de overheid, zonder dat precieze en objectieve bepalingen die keuze toelichten, terwijl het nagestreefde doel door beide procedures met dezelfde doeltreffendheid kan worden bereikt.

Er is dus geen objectief en redelijk criterium van onderscheid voorhanden. Bovendien is duidelijk dat het gebruik van de procedure van artikel 84 van het Wetboek absoluut niet in verhouding staat tot het doel dat moet worden bereikt.

Door voor artikel 84 te opteren, kiest het Waalse Gewest voor de procedure die de eigenaars de meeste schade berokkent, door hun aldus het grondwettelijk recht op een billijke en voorafgaande schadeloosstelling te ontnemen.

« De schadeloosstelling is niet voorafgaand, aangezien zij gestort wordt na de toewijzing van het goed, en zij is niet billijk, aangezien zij zelfs minder bedraagt dan de venale waarde van het goed, wegens de voorwaarden die zijn opgelegd door het bijzonder bestek bedoeld in artikel 85, § 2, [van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedebouw en Patrimonium]. »

- B -

*Ten aanzien van de betwiste bepaling*

B.1. Inzake vernieuwing van de afgedankte bedrijfsruimten op initiatief van de overheid bepaalt artikel 83 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedebouw en Patrimonium, hierna « het Waalse Wetboek » genoemd :

« Op verzoek van het Waalse Gewest, van de gemeente, van een vereniging van gemeenten of van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij, zal overeenkomstig de artikelen 84 tot 87 worden te werk gegaan :

1° ingeval de eigenaars of de personen bedoeld in artikel 81, § 6, geen voorstel doen;

2° ingeval geweigerd wordt de werken uit te voeren;

3° ingeval er geen overeenstemming wordt bereikt omtrent het tijdschema en het programma van de werken;

4° [ingeval] de werken worden stopgezet tijdens een periode van meer dan drie maanden, zonder dat deze stopzetting door overmacht kan worden gewettigd;

5° [ingeval] er wordt vastgesteld dat de werken niet overeenkomstig zijn of niet in de voorgeschreven tijden uitgevoerd zijn. »

Artikel 84, § 1, bepaalt :

« § 1. Op verzoekschrift van de Minister verleent de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg, in kort geding zitting houdend, machtiging om over te gaan tot de openbare verkoop van de onroerende goederen die tot de bedrijfsruimte behoren.

De eigenaar en de opdrachtgever worden vooraf gehoord. »



*Ten aanzien van de eerste prejudiciële vraag, betreffende de materiële bevoegdheid van de gewesten*

B.2. Met uitzondering van de woorden « van de Minister » ingevoerd bij het decreet van het Waalse Gewest van 4 mei 1995, werd het huidige artikel 84, § 1, van het Waalse Wetboek ingevoerd bij een decreet van 22 januari 1987 (artikel 4). Die betwiste bepaling moet dus worden onderzocht op haar overeenstemming met de bevoegdheidsverdelende regels zoals die op die datum van kracht waren.

B.3. Met toepassing van artikel 107<sup>quater</sup> (thans artikel 39) van de Grondwet, wijst artikel 6, § 1, I, 5°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 de aangelegenheid van de vernieuwing van afgedankte bedrijfsruimte aan de gewesten toe.

Op het tijdstip waarop de betwiste norm werd aangenomen, bepaalde artikel 19, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 evenwel dat « het decreet [...] de aangelegenheden [regelt] bedoeld in de artikelen 4 tot 11, onverminderd de bevoegdheden die door de Grondwet aan de wet zijn voorbehouden ».

Hieruit vloeide voort dat, behoudens bijzondere en uitdrukkelijke machtiging bij de wetten tot hervorming der instellingen, de decreetgever de materies die hem waren toegewezen vermocht te regelen op voorwaarde dat hij geen inbreuk zou maken op de bevoegdheden die de Grondwet aan de wet voorbehoudt.

Vóór de wijziging, bij de bijzondere wet van 16 juli 1993, van artikel 19, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 kon de mogelijkheid die aan de raden bij artikel 10 van laatstgenoemde bijzondere wet was geboden, namelijk dat hun decreten rechtsbepalingen kunnen bevatten in aangelegenheden waarvoor zij niet bevoegd zijn, geen toepassing vinden op bevoegdheden die de Grondwet aan de wet voorbehoudt.

B.4. Hoewel artikel 11 van de Grondwet (thans artikel 16) bepaalt dat « niemand [...] van zijn eigendom [kan] worden ontzet dan ten algemenen nutte, in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en tegen billijke en voorafgaande schadeloosstelling », werden de gemeenschappen en de gewesten bij artikel 79, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 ertoe gemachtigd in die aangelegenheid op te treden. Dat artikel bepaalt :

« Onverminderd § 2, kunnen de regeringen [van de gemeenschappen en gewesten] overgaan tot onteigeningen ten algemenen nutte in de gevallen en volgens de modaliteiten bepaald bij decreet, met inachtneming van de bij de wet vastgestelde gerechtelijke procedures en van het principe van de billijke en voorafgaande schadeloosstelling bepaald bij artikel 11 [thans 16] van de Grondwet. »

Die bepaling machtigt derhalve de gemeenschappen en de gewesten om, bij decreet, met inachtneming van de bij de federale wet vastgestelde gerechtelijke procedures en van het beginsel van de billijke en voorafgaande schadeloosstelling, de gevallen te bepalen waarin de regeringen van de gemeenschappen en gewesten tot onteigening ten algemenen nutte kunnen overgaan en de modaliteiten daarvan vast te stellen.

B.5.1. Artikel 84 van het Waalse Wetboek, onderwerp van de prejudiciële vraag, maakt deel uit van boek II, titel I, handelend over de vernieuwing van de afgedankte bedrijfsruimten.

Een afgedankte ruimte is « een geheel van goederen, hoofdzakelijk bebouwde of niet-bebouwde onroerende goederen, die gediend hebben voor een economische activiteit en waarvan het behoud in de tegenwoordige staat niet voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening » (artikel 79, 1<sup>o</sup>). Vernieuwing is « het weer in goede staat brengen van een bedrijfsruimte om er een nieuw gebruik van toe te laten of om er opnieuw een bestemming aan te geven » (artikel 79, 2<sup>o</sup>).

B.5.2. Over de afdanking van de bedrijfsruimten, de vernieuwing en de bestemming ervan, beslist de gewestregering (artikel 80, § 4). De vernieuwing kan worden gerealiseerd ofwel op initiatief van en door de eigenaar (artikelen 81 en 82), ofwel op initiatief van een openbare overheid, doch uit te voeren door de eigenaar (artikelen 83 tot 85), ofwel door de overheid na onteigening (artikel 88).

B.6. Het Waalse Wetboek onderscheidt de procedure van onteigening, die gevolgd wordt wanneer de overheid zelf de werken van vernieuwing uitvoert (artikel 88), van de procedure die gevolgd wordt wanneer - enkel het initiatief tot vernieuwing genomen zijnde door een overheid - de eigenaar in gebreke blijft de opgelegde werken uit te voeren. Die laatste procedure, beschreven in de artikelen 83 tot 85, doet zich voor als een maatregel van gedwongen tenuitvoerlegging van een wettelijke verplichting ten laste van de eigenaar van een afgedankte bedrijfsruimte. Ze beoogt evenwel eenzelfde doel en brengt dezelfde gevolgen met zich mee als een onteigeningsprocedure : ze ontzet de eigenaar tegen zijn wil van zijn onroerende eigendom op initiatief van een openbare

overheid; ze wordt verantwoord om redenen van algemeen nut, te dezen het realiseren van een goede ruimtelijke ordening door het vernieuwen van een afgedankte bedrijfsruimte.

B.7. In de uitoefening van hun bevoegdheden op het stuk van de vernieuwing van afgedankte bedrijfsruimten kunnen de gewesten perken stellen aan het eigendomsrecht. Wanneer zij evenwel een procedure vaststellen die gelijkstaat met een onteigening ten algemenen nutte, vermogen zij niet af te wijken van de gerechtelijke procedures vastgesteld bij de wet, noch van het beginsel van de billijke en voorafgaande schadeloosstelling.

Door het miskennen van die dubbele vereiste schendt artikel 84 van het Waalse Wetboek artikel 79, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

*Ten aanzien van de tweede prejudiciële vraag*

B.8. Aangezien de eventuele schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet geen aanleiding kan geven tot een ruimere vaststelling van ongrondwettigheid dan die welke volgt uit de schending van de bevoegdheidsregels, dient de tweede prejudiciële vraag niet te worden onderzocht.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

Artikel 84 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedebouw en Patrimonium schendt artikel 79, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.

Aldus uitgesproken in het Frans en het Nederlands, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof, op de openbare terechtzitting van 5 maart 1997.

De griffier,

De voorzitter,

L. Potoms

M. Melchior