

OFFICIELE BERICHTEN — AVIS OFFICIELS

COUR D'ARBITRAGE

[2004/200353]

Extrait de l'arrêt n° 26/2004 du 11 février 2004

Numéro du rôle : 2668

En cause : le recours en annulation de l'article 70, alinéas 2 à 6, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, tel qu'il a été remplacé par l'article 33 du décret de la Région wallonne du 18 juillet 2002, introduit par J. Boesmans et A.-M. Hene.

La Cour d'arbitrage,

composée du juge P. Martens, faisant fonction de président, et du président A. Arts, et des juges R. Henneuse, M. Bossuyt, E. De Groot, L. Lavrysen et J.-P. Moerman, assistée du greffier L. Potoms, présidée par le juge P. Martens,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

I. Objet du recours et procédure

Par requête adressée à la Cour par lettre recommandée à la poste le 13 mars 2003 et parvenue au greffe le 14 mars 2003, J. Boesmans, demeurant à 5310 Branchon, rue Romaine 4, et A.-M. Hene, demeurant à 4520 Huccorgne, rue de Biénonsart 210, ont introduit un recours en annulation de l'article 70, alinéas 2 à 6, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, tel qu'il a été remplacé par l'article 33 du décret de la Région wallonne du 18 juillet 2002 (publié au *Moniteur belge* du 21 septembre 2002, deuxième édition).

(...)

II. En droit

(...)

Quant à la disposition attaquée

B.1.1. Les alinéas 1^{er} à 7 de l'article 70 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), modifiés par l'article 33 du décret du 18 juillet 2002, disposent :

« Il y a lieu à indemnité à charge, suivant le cas, de la Région ou de la commune lorsque l'interdiction de bâtir, au sens visé à l'article 84, § 1^{er}, 1^o, ou de lotir résultant d'un plan revêtu de la force obligatoire met fin à l'affectation donnée au bien par le plan d'aménagement en vigueur au jour précédant l'entrée en vigueur dudit plan, à condition qu'à ce jour, le bien soit apte à recevoir des constructions et riverain d'une voirie suffisamment équipée compte tenu de la situation des lieux.

En outre, le demandeur d'indemnisation doit montrer par des actes concrets et non équivoques qu'il a cherché à réaliser l'affectation à laquelle il est mis fin.

Dans le cas où l'affectation à laquelle il est mis fin a été établie plus de trois ans avant le 1^{er} décembre 2000, cette démonstration doit résulter d'actes concrets et non équivoques accomplis avant le 1^{er} décembre 2000.

Dans le cas où l'affectation à laquelle il est mis fin a été établie moins de trois ans avant le 1^{er} décembre 2000, cette démonstration peut résulter d'actes concrets et non équivoques accomplis dans les trois ans de l'établissement de cette destination.

Dans le cas où l'affectation à laquelle il est mis fin a été établie après le 1^{er} décembre 2000, cette démonstration est admise sans condition de délai.

Cette démonstration n'est pas exigée de celui qui a acquis le bien à titre onéreux postérieurement à l'entrée en vigueur du plan qui établissait l'affectation à laquelle il est mis fin et qui a supporté lors de cette acquisition une contrepartie au moins équivalente à la valeur du bien calculée sur la base de l'affectation établie par ce plan.

La diminution de valeur, qui est prise en considération pour l'indemnisation, est estimée en tant que la différence entre, d'une part, la valeur du bien au moment de l'acquisition et, d'autre part, la valeur du bien au moment où naît le droit à l'indemnisation après l'entrée en vigueur du plan. Seule la diminution de valeur résultant du plan peut être prise en considération pour l'indemnisation. »

B.1.2. Les requérants poursuivent l'annulation des alinéas 2 à 6 de la disposition précitée.

Quant à la recevabilité du recours

B.2.1. Le Gouvernement wallon soulève une exception d'irrecevabilité du recours, au motif que, les requérants étant propriétaires de parcelles situées dans une zone d'habitat suivant le plan de secteur actuel, et ce plan n'étant pas modifié, leur situation ne serait pas directement et défavorablement affectée par la disposition en cause.

B.2.2. En tant que propriétaires de terrains situés en Région wallonne dans une zone d'habitat, les requérants sont susceptibles d'être directement et défavorablement affectés par une disposition en vertu de laquelle ils n'auraient pas droit à une indemnisation de la moins-value de ces biens dans l'hypothèse où le plan de secteur ou le plan d'aménagement communal viendraient à être révisés et où l'affectation des biens des requérants s'en trouverait modifiée.

B.2.3. L'exception d'irrecevabilité est rejetée.

B.3.1. Le Gouvernement flamand soulève une exception d'irrecevabilité du recours, au motif que l'exigence posée par l'alinéa 2 attaqué, à savoir que le propriétaire prouve qu'il a cherché à réaliser l'affectation à laquelle il est mis fin, serait déjà implicitement contenue dans l'alinéa 1^{er}, non attaqué, de la disposition.

B.3.2. L'exception est liée à l'interprétation qu'il convient de donner aux alinéas 1^{er} et 2 de la disposition attaquée. Elle porte donc sur le fond de l'affaire et doit être jointe à l'examen de celui-ci.

Quant au fond

B.4. Les requérants estiment que la disposition en cause crée une distinction de traitement injustifiée entre les propriétaires de terrain qui subissent une moins-value à la suite d'un changement d'affectation en conséquence de l'adoption d'un plan ayant force obligatoire, selon qu'ils peuvent ou ne peuvent pas prouver par des actes concrets et non équivoques qu'ils ont cherché à réaliser l'affectation à laquelle il est mis fin.

B.5. Avant sa modification par la disposition attaquée, l'article 70 du CWATUP prévoyait que la moins-value occasionnée par le changement d'affectation d'un bien pouvait donner lieu à indemnisation lorsque le bien pouvait être considéré comme à bâtir ou à lotir, soit en vertu de l'affectation existante, soit en vertu de la destination normale du terrain. Pour apprécier si la destination normale du terrain était d'être bâti ou loti, il était traditionnellement exigé que le bien soit apte à recevoir des constructions, qu'il soit riverain d'une voirie suffisamment équipée et voisin d'autres terrains à bâtir ou de bâtiments existants.

L'article 33 du décret du 18 juillet 2002 remplace le critère de la « destination normale du bien » par la condition que « le bien soit apte à recevoir des constructions et riverain d'une voirie suffisamment équipée compte tenu de la situation des lieux ». Il ajoute la condition que le propriétaire puisse « montrer par des actes concrets et non équivoques qu'il a cherché à réaliser l'affectation à laquelle il est mis fin ».

B.6. Les travaux préparatoires de la disposition en cause indiquent qu'elle s'inscrit dans le contexte de la « révision globale des vingt-trois plans de secteur que compte la Région wallonne en vue de l'inscription thématique de nouvelles zones d'activité économique » (*Doc.*, Parlement wallon, 2001-2002, n° 309/1, p. 4). Le décret du 18 juillet 2002 doit permettre de « mieux appliquer le principe de gestion parcimonieuse » lors de cette révision, « notamment en renforçant les conditions de naissance du droit à l'indemnisation des moins-values » (*ibid.*, p. 5). Le principe de l'indemnisation est maintenu, mais la condition selon laquelle le propriétaire doit montrer qu'il a cherché à valoriser l'affectation compromise permet d'assurer que « seules les frustrations d'espérances légitimes concrétisées seront indemnisables » (*ibid.*, p. 11), « de ne compenser que les moins-values effectivement ressenties par ceux qui se disposaient à réaliser l'affectation prévue par le plan révisé et d'exclure les effets d'aubaine liés au classement de biens en zone d'habitat » (*ibid.*, p. 32).

B.7. L'interdiction de bâtir ou de lotir provenant d'un plan revêtu de la force obligatoire est une limitation de la jouissance du droit de propriété. Il appartient au législateur de déterminer les cas dans lesquels une telle limitation donne lieu à indemnité et les conditions auxquelles cette indemnité peut être octroyée. Ce faisant, le législateur ne pourrait cependant faire usage de critères qui seraient discriminatoires.

B.8. Le législateur décréte peut légitimement prendre des mesures visant à éviter que des pertes purement spéculatives ne soient supportées par la collectivité. En exigeant que le propriétaire fasse la preuve qu'il a effectivement cherché à réaliser l'affectation à laquelle il est mis fin, il a pris une mesure qui est pertinente pour atteindre cet objectif.

B.9. Toutefois, par sa généralité, cette mesure risque d'avoir des effets disproportionnés au détriment de certaines catégories de propriétaires. Ainsi, à l'égard des propriétaires qui ont acquis le bien après l'entrée en vigueur du plan établissant l'affectation à laquelle il est mis fin et qui ne l'ont pas acquis à titre onéreux, la mesure apparaît disproportionnée puisque ces propriétaires seraient privés de toute indemnisation alors qu'ils ont subi, lors de cette acquisition, une charge fiscale calculée sur une valeur du bien qui tenait compte de cette affectation.

B.10. En s'abstenant de prendre en considération une telle situation, alors qu'il a exempté de la preuve prévue par l'alinéa 2 de l'article 70 les propriétaires qui, à la même époque, ont acquis l'immeuble à titre onéreux et qui ont payé un prix calculé sur une valeur du bien qui tient compte, dans la mesure précisée par le décret, de l'affectation établie par le plan, le législateur décréte a traité de manière discriminatoire la catégorie de propriétaires décrite en B.9.

Par ces motifs,

la Cour

annule les alinéas 2 à 6 de l'article 70 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine tels qu'ils ont été modifiés par l'article 33 du décret de la Région wallonne du 18 juillet 2002.

Ainsi prononcé en langue française, en langue néerlandaise et en langue allemande, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage, à l'audience publique du 11 février 2004.

Le greffier,

L. Potoms.

Le président f.f.,

P. Martens.

ARBITRAGEHOF

[2004/200353]

Uittreksel uit arrest nr. 26/2004 van 11 februari 2004

Rolnummer 2668

In zake : het beroep tot vernietiging van artikel 70, tweede tot zesde lid, van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium, zoals vervangen bij artikel 33 van het decreet van het Waalse Gewest van 18 juli 2002, ingesteld door J. Boesmans en A.-M. Hene.

Het Arbitragehof,

samengesteld uit rechter P. Martens, waarnemend voorzitter, en voorzitter A. Arts, en de rechters R. Henneuse, M. Bossuyt, E. De Groot, L. Lavrysen en J.-P. Moerman, bijgestaan door de griffier L. Potoms, onder voorzitterschap van rechter P. Martens,

wijst na beraad het volgende arrest :

I. *Onderwerp van het beroep en rechtspleging*

Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 13 maart 2003 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 14 maart 2003, hebben J. Boesmans, wonende te 5310 Branchon, rue Romaine 4, en A.-M. Hene, wonende te 4520 Huccorgne, rue de Biénonsart 210, beroep tot vernietiging ingesteld van artikel 70, tweede tot zesde lid, van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium, zoals vervangen bij artikel 33 van het decreet van het Waalse Gewest van 18 juli 2002 (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 21 september 2002, tweede uitgave).

(...)

II. In rechte

(...)

Ten aanzien van de bestreden bepaling

B.1.1. Artikel 70, eerste tot zevende lid, van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium (W.W.R.O.S.P), gewijzigd bij artikel 33 van het decreet van 18 juli 2002, bepaalt :

« Wanneer het bouwverbod, zoals bedoeld in artikel 84, § 1, 1^o, of het verkavelingsverbod dat voortspuit uit een plan met bindende kracht, een einde maakt aan de bestemming die gegeven is aan het goed middels het plan van aanleg dat van kracht is de dag vóór de inwerkingtreding van bedoeld plan op voorwaarde dat het goed op bedoelde dag in staat is om bebouwd te worden en aangrenst aan een weg die voldoende uitgerust is rekening houdend met de ligging, moet het Gewest of de gemeente, al naargelang het geval, een vergoeding betalen.

Daarnaast moet degene die de vergoeding aanvraagt door concrete en ondubbelzinnige handelingen aantonen dat hij gepoogd heeft om de bestemming waaraan een einde is gemaakt, te verwezenlijken.

Indien de bestemming waaraan een einde is gemaakt meer dan drie jaar vóór 1 december 2000 is vastgesteld, moet bedoelde bewijsvoering geleverd worden door concrete en ondubbelzinnige handelingen die zijn uitgevoerd vóór 1 december 2000.

Indien de bestemming waaraan een einde is gemaakt minder dan drie jaar vóór 1 december 2000 is vastgesteld, kan bedoelde bewijsvoering voortspuiten uit concrete en ondubbelzinnige handelingen die zijn uitgevoerd binnen drie jaar vanaf de vaststelling van bedoelde bestemming.

Indien de bestemming waaraan een einde is gemaakt, is vastgesteld na 1 december 2000, wordt bedoelde bewijsvoering aanvaard zonder termijnvoorwaarden.

Bedoelde bewijsvoering wordt niet vereist van degene die het goed ten bezwarende titel heeft aangekocht na de inwerkingtreding van het plan waarmee de bestemming vastgesteld werd waaraan een einde wordt gemaakt en die bij bedoelde aankoop een tegenprestatie heeft geleverd die minstens van gelijke waarde is als de waarde van het goed die berekend is op grond van de bij bedoeld plan vastgestelde bestemming.

De geschatte waardevermindering die in aanmerking komt voor de vergoeding, is het verschil tussen enerzijds de waarde van het goed bij de aankoop en anderzijds de waarde van het goed bij het ontstaan van het recht op vergoeding na de inwerkingtreding van het plan. Alleen de waardevermindering die uit het plan voortvloeit, kan in aanmerking genomen worden voor de vergoeding. »

B.1.2. De verzoekende partijen vorderen de vernietiging van het tweede tot zesde lid van de voormelde bepaling.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van het beroep

B.2.1. De Waalse Regering voert een exceptie van onontvankelijkheid van het beroep aan, om reden dat, aangezien de verzoekende partijen eigenaars zijn van percelen die in het huidige gewestplan als woongebied zijn ingekleurd en dat plan niet gewijzigd is, hun situatie niet rechtstreeks, noch ongunstig door de in het geding zijnde bepaling zou zijn geraakt.

B.2.2. Als eigenaar van terreinen die in het Waalse Gewest in een woongebied gelegen zijn, kunnen de verzoekende partijen rechtstreeks en ongunstig worden geraakt door een bepaling op grond waarvan zij geen recht zouden hebben op een vergoeding van de waardevermindering van die goederen indien het gewestplan of het gemeentelijk plan van aanleg zouden worden herzien en de bestemming van de goederen van de verzoekende partijen hierdoor zou worden gewijzigd.

B.2.3. De exceptie van onontvankelijkheid wordt verworpen.

B.3.1. De Vlaamse Regering voert een exceptie van onontvankelijkheid van het beroep aan, om reden dat de in het bestreden tweede lid vervatte vereiste, namelijk dat de eigenaar aantoonde dat hij de bestemming waaraan een einde is gemaakt, heeft gepoogd te verwezenlijken, reeds impliciet vervat zou zijn in het niet bestreden eerste lid van de bepaling.

B.3.2. De exceptie houdt verband met de interpretatie die aan het eerste en tweede lid van de bestreden bepaling dient te worden gegeven. Zij heeft dus betrekking op de grond van de zaak en dient bij het onderzoek ervan te worden gevoegd.

Ten gronde

B.4. De verzoekende partijen zijn van mening dat de in het geding zijnde bepaling een onverantwoord verschil in behandeling teweegbrengt onder de eigenaars van terreinen die een waardevermindering ondergaan na een bestemmingswijziging als gevolg van de goedkeuring van een plan met bindende kracht, naargelang zij al dan niet door concrete en ondubbelzinnige handelingen kunnen aantonen dat zij de bestemming waaraan een einde is gemaakt, hebben gepoogd te verwezenlijken.

B.5. Vóór de wijziging ervan bij de bestreden bepaling voorzag artikel 70 van het W.W.R.O.S.P. erin dat de waardevermindering als gevolg van de wijziging van de bestemming van een goed het recht op een vergoeding kon doen ontstaan, wanneer het goed kon worden beschouwd als een te bebouwen of te verkavelen goed, ofwel op grond van de bestaande bestemming, ofwel op grond van de normale bestemming van het terrein. Om te oordelen of het terrein normaal bestemd was om te worden bebouwd of verkaveld, werd traditioneel vereist dat het goed in staat was om te worden bebouwd, aan een voldoende uitgeruste weg aangrensd en dicht bij andere bouwterreinen of andere reeds gebouwde goederen gelegen was.

Artikel 33 van het decreet van 18 juli 2002 vervangt het criterium van de « normale bestemming van het goed » door de voorwaarde dat het goed « in staat is om bebouwd te worden en aangrenst aan een weg die voldoende uitgerust is rekening houdend met de ligging ». Hieraan voegt het de voorwaarde toe dat de eigenaar « door concrete en ondubbelzinnige handelingen [kan] aantonen dat hij gepoogd heeft om de bestemming waaraan een einde is gemaakt, te verwezenlijken ».

B.6. De parlementaire voorbereiding van de in het geding zijnde bepaling wijst erop dat die bepaling past in de context van de « algemene herziening van de drieëntwintig gewestplannen die het Waalse Gewest telt met het oog op de thematische inschrijving van nieuwe bedrijfsruimten » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2001-2002, nr. 309/1, p. 4). Het decreet van 18 juni 2002 moet het mogelijk maken « het beginsel van het zuinige beheer beter toe te passen » tijdens die herziening, « met name door de voorwaarden inzake het ontstaan van het recht op de vergoeding van de waardeverminderingen te versterken » (*ibid.*, p. 5). Het beginsel van de vergoeding wordt behouden, maar de voorwaarde volgens welke de eigenaar moet aantonen dat hij heeft gepoogd de bedreigde bestemming op te waarderen, maakt het mogelijk zich ervan te vergewissen dat « enkel de daadwerkelijk beschaamde gewettigde verwachtingen vergoed zullen kunnen worden » (*ibid.*, p. 11), « alleen die waardeverminderingen te compenseren die de personen die zich voornamen de in het herziene plan bepaalde bestemming te verwezenlijken, daadwerkelijk hebben geleden, en de onverwachte voordelen voortvloeiend uit de inkleuring van goederen als woongebied uit te sluiten » (*ibid.*, p. 32).

B.7. Het bouw- of verkavelingsverbod voortvloeiend uit een plan met bindende kracht is een beperking van het genot van het eigendomsrecht. Het staat aan de wetgever de gevallen vast te stellen waarin een dergelijke beperking aanleiding geeft tot een vergoeding, alsook de voorwaarden waaronder die vergoeding kan worden toegekend. Daarbij zou de wetgever echter geen criteria kunnen hanteren die discriminerend zouden zijn.

B.8. De decreetgever mag op wettige wijze maatregelen nemen die moeten vermijden dat louter speculatieve verliezen door de gemeenschap zouden worden gedragen. Door te eisen dat de eigenaar aantoont dat hij daadwerkelijk heeft gepoogd de bestemming waaraan een einde is gemaakt, te verwezenlijken, heeft hij een maatregel genomen die relevant is om dat doel te bereiken.

B.9. Evenwel kan de maatregel, door zijn algemeenheid, onevenredige gevolgen hebben ten nadele van sommige categorieën van eigenaars. Aldus blijkt de maatregel onevenredig, ten aanzien van de eigenaars die het goed hebben verworven na de inwerkingtreding van het plan tot vaststelling van de bestemming waaraan een einde is gemaakt en die het niet onder bezwarende titel hebben verworven, aangezien die eigenaars elke vergoeding zou zijn ontzegd, terwijl zij, bij die verwerving, een fiscale last hebben gedragen berekend op een waarde van het goed die rekening hield met die bestemming.

B.10. Door met een dergelijke situatie geen rekening te houden, terwijl hij de eigenaars die toentertijd het onroerend goed onder bezwarende titel hebben verworven en die een prijs hebben betaald berekend op een waarde van het goed die, in de mate zoals gepreciseerd in het decreet, met de door het plan vastgestelde bestemming rekening houdt, heeft vrijgesteld van de bewijsvoering waarin artikel 70, tweede lid, voorziet, heeft de decreetgever de onder B.9 omschreven categorie van eigenaars op discriminerende wijze behandeld.

Om die redenen,

het Hof

vernietigt artikel 70, tweede tot zesde lid, van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium, zoals gewijzigd bij artikel 33 van het decreet van het Waalse Gewest van 18 juli 2002.

Aldus uitgesproken in het Frans, het Nederlands en het Duits, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof, op de openbare terechtzitting van 11 februari 2004.

De griffier,

L. Potoms.

De wnd. voorzitter,

P. Martens.

SCHIEDSHOF

[2004/200353]

Auszug aus dem Urteil Nr. 26/2004 vom 11. Februar 2004

Geschäftsverzeichnisnummer 2668

In Sachen: Klage auf Nichtigerklärung von Artikel 70 Absätze 2 bis 6 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe, ersetzt durch Artikel 33 des Dekrets der Wallonischen Region vom 18. Juli 2002, erhoben von J. Boesmans und A.-M. Hene.

Der Schiedshof,

zusammengesetzt aus dem Richter und stellvertretenden Vorsitzenden P. Martens und dem Vorsitzenden A. Arts, und den Richtern R. Henneuse, M. Bossuyt, E. De Groot, L. Lavrysen und J.-P. Moerman, unter Assistenz des Kanzlers L. Potoms, unter dem Vorsitz des Richters P. Martens,

verkündet nach Beratung folgendes Urteil:

I. Gegenstand der Klage und Verfahren

Mit einer Klageschrift, die dem Hof mit am 13. März 2003 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 14. März 2003 in der Kanzlei eingegangen ist, erhoben J. Boesmans, wohnhaft in 5310 Branchon, rue Romaine 4, und A.-M. Hene, wohnhaft in 4520 Huccorgne, rue de Biénonsart 210, Klage auf Nichtigerklärung von Artikel 70 Absätze 2 bis 6 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe, ersetzt durch Artikel 33 des Dekrets der Wallonischen Region vom 18. Juli 2002 (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 21. September 2002, zweite Ausgabe).

(...)

II. In rechtlicher Beziehung

(...)

In bezug auf die angefochtene Bestimmung

B.1.1. Artikel 70 Absätze 1 bis 7 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe, (WGBRSE) in der durch Artikel 33 des Dekrets vom 18. Juli 2002 abgeänderten Fassung besagt:

«Je nach Fall besteht Anlaß zur Entschädigung zu Lasten der Region oder der Gemeinde, wenn der Zweckbestimmung, die dem Gut durch den am Tage vor dem Inkrafttreten des besagten Plans geltenden Raumordnungsplan zugewiesen worden war, infolge eines aus einem verbindlichen Plan hervorgehenden Bauverbots im Sinne von Artikel 84, § 1, 1^o, oder Parzellierungsverbots ein Ende gesetzt wird, vorausgesetzt, daß das Gut an diesem Tag zur Bebauung geeignet war und neben einem Verkehrsweg mit ausreichender Ausstattung unter Berücksichtigung der Ortslage lag.

Außerdem muß die Person, die eine Entschädigung beantragt, durch konkrete und unzweideutige Handlungen beweisen, daß sie wirklich versucht hat, die Zweckbestimmung, der ein Ende gesetzt wird, zu erzielen.

Falls die Zweckbestimmung, der ein Ende gesetzt wird, mehr als drei Jahre vor dem 1. Dezember 2000 festgelegt wurde, muß diese Beweiserbringung auf konkreten und unzweideutigen Handlungen beruhen, die vor dem 1. Dezember 2000 stattgefunden haben.

Falls die Zweckbestimmung, der ein Ende gesetzt wird, weniger als drei Jahre vor dem 1. Dezember 2000 festgelegt wurde, darf diese Beweiserbringung auf konkreten und unzweideutigen Handlungen beruhen, die innerhalb drei Jahren nach der Festlegung dieser Zweckbestimmung stattgefunden haben.

Falls die Zweckbestimmung, der ein Ende gesetzt wird, nach dem 1. Dezember 2000 festgelegt wurde, so wird keine Fristbedingung für diese Beweiserbringung auferlegt.

Diese Beweiserbringung wird nicht von einer Person verlangt, die das Gut nach dem Inkrafttreten des Planes zur Festlegung der Zweckbestimmung, der ein Ende gesetzt wird, entgeltlich erworben hat, und die bei diesem Erwerb eine Gegenleistung gebracht hat, die mindestens dem aufgrund der durch diesen Plan gegebenen Zweckbestimmung berechneten Wert des Gutes entspricht.

Zur Bestimmung der für eine Entschädigung in Betracht zu ziehenden Wertminderung gilt die Differenz zwischen: einerseits dem Wert des Gutes zum Zeitpunkt des Erwerbs, und andererseits dem Wert des Gutes zum Zeitpunkt der Entstehung des Rechts auf die Entschädigung nach Inkrafttreten des Planes. Lediglich die aus dem Plan hervorgehende Wertminderung darf für die Entschädigung in Betracht gezogen werden.»

B.1.2. Die klagenden Parteien beantragen die Nichtigerklärung der Absätze 2 bis 6 der obengenannten Bestimmung.

In bezug auf die Zulässigkeit der Klage

B.2.1. Die Wallonische Regierung führt eine Einrede der Unzulässigkeit der Klage an mit der Begründung, die klagenden Parteien seien Eigentümer von Parzellen, die gemäß dem aktuellen Sektorenplan in einem Wohngebiet lägen, und dieser Plan sei nicht abgeändert worden, so daß ihre Situation durch die angefochtene Bestimmung nicht direkt und nachteilig betroffen sei.

B.2.2. Als Eigentümer von einem im Wohngebiet der Wallonische Region gelegenen Grundstücken können die klagenden Parteien direkt und nachteilig von einer Bestimmung betroffen sein, aufgrund deren sie keinen Anspruch auf eine Entschädigung für den Wertverlust dieser Güter hätten, falls der Sektorenplan oder der kommunale Raumordnungsplan abgeändert würde und die Zweckbestimmung der Güter der klagenden Parteien dadurch geändert würde.

B.2.3. Die Einrede der Unzulässigkeit wird abgewiesen.

B.3.1. Die Flämische Regierung führt eine Einrede der Unzulässigkeit der Klage an mit der Begründung, das Erfordernis des angefochtenen Absatzes 2, wonach der Eigentümer nachweisen müsse, daß er versucht habe, die Zweckbestimmung zu verwirklichen, der ein Ende gesetzt werde, sei bereits in dem nicht angefochtenen Absatz 1 der Bestimmung enthalten.

B.3.2. Die Einrede hängt mit der Auslegung der Absätze 1 und 2 der angefochtenen Bestimmung zusammen. Sie bezieht sich also auf die Hauptsache und ist mit deren Prüfung zusammenzulegen.

Zur Hauptsache

B.4. Die klagenden Parteien sind der Auffassung, die angefochtene Bestimmung schaffe einen ungerechtfertigten Behandlungsunterschied zwischen den Grundstückseigentümern, die einen Wertverlust infolge einer Änderung der Zweckbestimmung nach der Annahme eines verbindlichen Plans erlitten, je nachdem, ob sie durch konkrete und unzweideutige Handlungen nachweisen könnten oder nicht, daß sie versucht hätten, die Zweckbestimmung zu verwirklichen, der ein Ende gesetzt werde.

B.5. Vor der Änderung der angefochtenen Bestimmung sah Artikel 70 des WGBRSE vor, daß der Wertverlust infolge der Änderung der Zweckbestimmung eines Gutes Anlaß zu einer Entschädigung geben konnte, wenn das Gut als bebaubar oder parzellierbar angesehen wurde, sei es aufgrund der bestehenden Zweckbestimmung oder aufgrund der normalen Zweckbestimmung des Gutes. Um zu beurteilen, ob die normale Zweckbestimmung des Grundstücks darin bestand, bebaut oder parzelliert zu werden, wurde bisher verlangt, daß das Gut geeignet war, um darauf Bauwerke zu errichten, daß es an einer ausreichend erschlossenen Straße lag oder an andere Baugrundstücke oder bestehende Gebäude grenzte.

Artikel 33 des Dekrets vom 18. Juli 2002 ersetzt das Kriterium der «normalen Zweckbestimmung des Gutes» durch die Bedingung, daß das Gut «zur Bebauung geeignet war und neben einem Verkehrsweg mit ausreichender Ausstattung unter Berücksichtigung der Ortslage lag». Er fügt die Bedingung hinzu, daß der Eigentümer «durch konkrete und unzweideutige Handlungen beweisen [kann], daß [er] wirklich versucht hat, die Zweckbestimmung, der ein Ende gesetzt wird, zu erzielen».

B.6. Aus den Vorarbeiten zur angefochtenen Bestimmung geht hervor, daß sie sich in den Kontext der «allgemeinen Revision der dreiundzwanzig Sektorenpläne der Wallonische Region im Hinblick auf die thematische Festlegung neuer Gebiete für Wirtschaftstätigkeiten» einfügt (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2001-2002, Nr. 309/1, S. 4). Das Dekret vom 18. Juni 2002 soll es ermöglichen, «den Grundsatz des sparsamen Umgangs besser anzuwenden» bei dieser Revision, «insbesondere durch Verstärkung der Bedingungen für die Entstehung des Anspruchs auf Entschädigung des Wertverlustes» (ebenda, S. 5). Der Grundsatz der Entschädigung wird aufrechterhalten, doch durch die Bedingung, wonach der Eigentümer nachweisen muß, daß er versucht hat, die in Frage gestellte Zweckbestimmung in Wert zu setzen, läßt sich gewährleisten, daß «nur konkretisierte Enttäuschungen rechtmäßiger Erwartungen entschädigt werden können» (ebenda, S. 11), «daß nur der Wertverlust ausgeglichen wird, den tatsächlich diejenigen erfahren, die sich anschickten, die im revidierten Plan vorgesehene Zweckbestimmung zu verwirklichen, und unerwartete Vorteile aus der Einstufung von Gütern als Wohngebiet auszuschließen» (ebenda, S. 32).

B.7. Das Verbot zu bauen oder zu parzellieren infolge eines verbindlichen Plans ist eine Einschränkung der Nutznießung des Eigentumsrechts. Es obliegt dem Gesetzgeber, die Fälle festzulegen, in denen eine solche Einschränkung Anlaß zu einer Entschädigung gibt, sowie die Bedingungen, unter denen diese Entschädigung gewährt werden kann. Hierbei darf der Gesetzgeber jedoch keine Kriterien anwenden, die diskriminierend wären.

B.8. Der Dekretgeber kann rechtmäßig Maßnahmen ergreifen, um zu vermeiden, daß rein spekulative Verluste nicht von der Allgemeinheit übernommen werden. Indem er vorschrieb, daß der Eigentümer nachweist, daß er tatsächlich versucht hat, die Zweckbestimmung zu verwirklichen, der ein Ende gesetzt wird, hat er eine Maßnahme ergriffen, die zur Verwirklichung dieser Zielsetzung sachdienlich ist.

B.9. Durch ihre allgemeine Beschaffenheit kann diese Maßnahme jedoch unverhältnismäßige Auswirkungen zum Nachteil gewisser Kategorien von Eigentümern haben. So erweist sich die Maßnahme gegenüber Eigentümern, die das Gut nach dem Inkrafttreten des Plans erworben haben, mit dem die Zweckbestimmung festgelegt wurde, der ein Ende gesetzt wird, und die es nicht entgeltlich erworben haben, als unverhältnismäßig, da diesen Eigentümern jegliche Entschädigung vorenthalten würde, obwohl ihnen bei diesem Erwerb eine Steuerabgabe auferlegt wurde, die nach einem Wert des Gutes unter Berücksichtigung dieser Zweckbestimmung berechnet wurde.

B.10. Indem der Dekretgeber es unterläßt, eine solche Situation zu berücksichtigen, obwohl er die Eigentümer, die zur gleichen Zeit das Immobiliargut entgeltlich erworben und einen Preis gezahlt haben, der nach einem Wert errechnet wurde, bei dem in dem durch das Dekret festgelegten Maße die durch den Plan festgelegte Zweckbestimmung berücksichtigt wurde, von dem in Absatz 2 des Artikels 70 vorgesehenen Nachweis befreit hat, hat er die in B.9 beschriebene Kategorie von Eigentümern auf diskriminierende Weise behandelt.

Aus diesen Gründen:

Der Hof

erklärt Artikel 70 Absätze 2 bis 6 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe in der durch Artikel 33 des Dekrets der Wallonischen Region vom 18. Juli 2002 abgeänderten Fassung für nichtig.

Verkündet in französischer, niederländischer und deutscher Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Schiedshof, in der öffentlichen Sitzung vom 11. Februar 2004.

Der Kanzler,

L. Potoms.

Der stellv. Vorsitzende,

P. Martens.

COUR D'ARBITRAGE

[2004/200354]

Extrait de l'arrêt n° 28/2004 du 11 février 2004

Numéro du rôle : 2853

En cause : le recours en annulation de l'article 81, 2°, de la loi du 8 août 1997 sur les faillites, introduit par A. Lambert.

La Cour d'arbitrage,

composée des présidents M. Melchior et A. Arts, et des juges L. François, R. Henneuse, L. Lavrysen, J.-P. Snappe et E. Derycke, assistée du greffier L. Potoms, présidée par le président M. Melchior,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

I. *Objet du recours et procédure*

Par requête adressée à la Cour par lettre recommandée à la poste le 1^{er} décembre 2003 et parvenue au greffe le 2 décembre 2003, un recours en annulation de l'article 81, 2°, de la loi du 8 août 1997 sur les faillites a été introduit par A. Lambert, demeurant à 4920 Aywaille, rue Petit Plain 6B.

Le 17 décembre 2003, en application de l'article 72, alinéa 1^{er}, de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage, les juges-rapporteurs R. Henneuse et E. Derycke ont informé la Cour qu'ils pourraient être amenés à proposer de rendre un arrêt de réponse immédiate.

(...)

II. *En droit*

(...)

B.1. L'article 81 de la loi du 8 août 1997 sur les faillites, tel qu'il a été modifié par la loi du 4 septembre 2002, dispose :

« Ne peuvent être déclarés excusables :

[...]

2° la personne physique faillie qui a été condamnée pour infraction à l'article 489^{ter} du Code pénal ou pour vol, faux, concussion, escroquerie ou abus de confiance, ni le dépositaire, tuteur, administrateur ou autre comptable, qui n'a pas rendu et soldé son compte en temps utile. »

B.2.1. A l'encontre de cette disposition, le requérant soulève un moyen unique, tiré de l'arrêt de la Cour n° 39/2003 du 3 avril 2003 (publié au *Moniteur belge* du 5 juin 2003).

B.2.2. Par cet arrêt, la Cour a déclaré que l'article 81, 2°, précité violait les articles 10 et 11 de la Constitution.

Les B.5 et B.6 de cet arrêt sont rédigés comme suit :

« B.5. La distinction en cause repose sur un critère objectif, à savoir le fait d'avoir été condamné ou non pour l'une des infractions visées à l'article 81 de la loi sur les faillites, et elle est pertinente par rapport à l'objectif du législateur : il ressort des infractions énumérées qu'il s'agit toujours de faits punissables faisant apparaître leur auteur comme non fiable pour l'exercice de certaines activités commerciales.

B.6. Il convient toutefois de vérifier si la mesure n'est pas manifestement disproportionnée à l'objectif poursuivi.

Le caractère absolu de l'inexcusabilité prévue par l'article 81 a pour les faillis concernés des conséquences extrêmement graves, puisque ceux qui ont été condamnés pour une infraction visée par la disposition en cause sont automatiquement exclus de la mesure de faveur de l'excusabilité, sans que le juge ait la possibilité de vérifier si l'intéressé serait un partenaire commercial suffisamment fiable dont l'activité commerciale pourrait servir l'intérêt général avec des garanties suffisantes pour l'avenir. Il ne pourra pas apprécier les circonstances de la faillite ni l'attitude du failli envers le curateur.

Le juge ne pourra pas vérifier non plus si la condamnation encourue présente un lien quelconque avec l'activité commerciale exercée. L'inexcusabilité s'applique en outre sans que le juge soit autorisé à tenir compte du moment de la condamnation en cause, laquelle peut être antérieure à l'exercice de toute activité commerciale.

Pareille exclusion de l'excusabilité illimitée dans le temps, absolue et automatique des faillis qui ont été condamnés pour l'une quelconque des infractions - quelle que soit l'époque à laquelle elle a été commise - énumérées à l'article 81 de la loi sur les faillites va au-delà de ce qui est nécessaire pour atteindre l'objectif poursuivi : il n'apparaît pas que le fait de conférer au juge un certain pouvoir d'appréciation en la matière donnant lieu, au besoin, à une motivation spécifique, porterait atteinte aux objectifs du législateur. »