

Chambre des Représentants

SESSION 1968-1969

19 DÉCEMBRE 1968

PROPOSITION DE LOI

instituant en faveur des communes un droit de préemption sur les immeubles mis en vente dans les limites d'un plan d'aménagement particulier.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Personne ne conteste la nécessité de lutter contre la spéculation foncière, notamment dans les cas où la plus-value des immeubles résulte de travaux d'infrastructure financés par les pouvoirs publics.

La loi du 15 juillet 1966 modifiant le Code des impôts sur les revenus et qui tend à combattre la spéculation foncière, constitue une législation efficiente mais incomplète; elle n'atteindra que partiellement son but dans la mesure où les spéculateurs s'organiseront pour conserver les terrains pendant les délais respectifs de cinq et huit ans et échapper ainsi à toute taxation.

En soi, la taxation ne constitue d'ailleurs pas un moyen efficient de lutte contre la spéculation foncière; le danger est qu'au contraire la taxe s'ajoute au prix des immeubles faisant l'objet des transactions et soit payée par les acheteurs.

Une loi efficiente doit aboutir à mettre sur le marché et notamment à la disposition des pouvoirs publics et des catégories socialement intéressantes, des immeubles qui, sans son intervention, seraient accaparés et retenus par la spéculation.

Comme les communes ont le droit d'établir des plans particuliers d'aménagement qui, sous la sanction d'un arrêté royal, organisent la destination des immeubles dans les différentes parties de leur territoire, il est possible de se servir de cette législation en vue de permettre aux municipalités de faire respecter la véritable destination des terrains. Il existe bien sûr le droit d'expropriation mais ce dernier n'est généralement utilisé qu'à chaud, c'est-à-dire à un mauvais moment, ce qui renforce la tendance à la spéculation.

En permettant aux pouvoirs publics d'intervenir dans le circuit des transactions immobilières, sous la garantie d'un

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1968-1969

19 DECEMBER 1968

WETSVOORSTEL

tot instelling ten voordele van de gemeenten van een recht van voorkoop op de onroerende goederen welke te koop worden gesteld binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Niemand betwist de noodzakelijkheid de grondspeculatie tegen te gaan, met name ingeval de waardevermeerdering van de onroerende goederen voortspruit uit door de overheid gefinancierde infrastructuurwerken.

De wet van 15 juli 1966 tot wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en strekkende tot de bestrijding van de grondspeculatie, vormt een doelmatige maar onvolledige wetgeving; zij zal haar doel slechts ten dele bereiken voor zover de speculanten zich zullen organiseren om de terreinen gedurende termijnen van vijf, resp. acht jaar te behouden en aldus te ontkomen aan elke taxatie.

Op zichzelf vormt de taxatie overigens geen doelmatig middel ter bestrijding van de grondspeculatie; integendeel, het gevaar is niet ondenkbaar dat de belasting in de prijs van de bij de transacties betrokken goederen verrekend en door de kopers betaald zal worden.

Met een doelmatige wet moet het mogelijk zijn onroerende goederen, welke anders door speculanten in beslag genomen en ingehouden zouden worden, op de markt te brengen en met name ter beschikking van overheidslichamen en interessante sociale categorieën te stellen.

Daar de gemeenten het recht hebben bijzondere plannen van aanleg op te maken, die met de sanctie van een koninklijk besluit de bestemming van de onroerende goederen regelen in de verschillende delen van hun grondgebied, is het mogelijk deze wet te gebruiken als een middel om de gemeentebesturen in staat te stellen de werkelijke bestemming van de terreinen in acht te doen nemen. Weliswaar bestaat het recht van onteigening, doch daar wordt slechts in dringende gevallen gebruik van gemaakt, d.w.z. op een ongeschikt ogenblik, wat de speculatieneiging nog versterkt.

Als men de overheid in staat stelt zich met de transacties van onroerende goederen te bemoeien onder garantie van

plan d'aménagement, on rendra le marché immobilier plus souple et plus disponible aux constructions publiques et sociales.

Examen des nouveaux articles du Code Civil.

Article I.

Article 1701bis :

La proposition de loi vise la mise en vente de tout immeuble bâti ou non bâti, situé dans l'aire d'un plan d'aménagement et devant y recevoir une affectation publique déterminée. Cette proposition ne s'applique pas dès lors aux successions, donations, échanges, sorties d'indivision ou expropriations. Son application exige à la fois l'existence d'un plan d'aménagement particulier approuvé par arrêté royal et la volonté de la commune de réaliser les données de ce plan d'aménagement sur les immeubles visés.

Il convient de laisser aux municipalités le monopole de ce droit de préemption car elles ont la responsabilité de leur propre aménagement, mais il faut permettre aux communes de réserver par préemption des emplacements destinés à l'érection de maisons sociales. A la question de savoir si les communes peuvent faire usage du droit de préemption pour réaliser des lotissements libres prévus au plan d'aménagement particulier, il faut répondre affirmativement. C'est d'ailleurs le cas d'application idéal de lutte efficace contre la spéculation foncière.

L'application de la loi sera également profitable lors de l'acquisition de taudis destinés à la démolition en vue de l'érection des maisons sociales ou de complexes urbanistiques.

Article II.

Article 1701ter :

La procédure adoptée est identique à celle de l'exercice de la préemption en matière de biens ruraux; mutatis mutandis, les significations par lettre recommandée des prix et conditions, les délais d'acceptation, les modalités concernant les ventes publiques, les ventes partielles de biens et les sanctions, sont d'application. La subrogation reçoit la même possibilité d'application.

Article III.

Article 1701quater :

Comme en matière de préemption des biens ruraux, le juge de paix est le plus apte à apprécier sur place les conditions d'exception.

Article IV.

Article 1701quinquies :

Un arrêté royal est spécialement nécessaire pour organiser la cession des biens préemptés aux sociétés de construction d'habitations sociales, filiales de la Société Nationale du Logement ou de la Petite Propriété Terrienne.

Onderzoek van de nieuwe artikelen van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel I.

Artikel 1701bis :

Het wetsvoorstel beoogt de tekoopstelling van elk al dan niet bebouwd onroerend goed, gelegen binnen het gebied van een plan van aanleg en aangewezen voor een bepaalde openbare bestemming. Derhalve is dit voorstel niet toepasselijk op erfenissen, schenkingen, ruil, uit-onverdeeldheid-treding of onteigeningen. De toepassing ervan eist tegelijk dat er een bij koninklijk besluit goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat en dat de gemeente bereid is de gegevens van dat plan van aanleg toe te passen op de beoogde onroerende goederen.

Het is nodig aan de gemeentebesturen het monopolie van dit recht van voorkoop te laten, want zij staan zelf in voor hun eigen ruimtelijke ordening, maar tevens moet men de gemeenten in staat stellen door middel van voorkoop bouwgronden te reserveren welke bestemd zijn voor het oprichten van volkswoningen. Op de vraag of de gemeenten gebruik mogen maken van het recht van voorkoop om de in het bijzonder plan van aanleg voorkomende verkavelingen vrijelijk uit te voeren, moet men bevestigend antwoorden. Zulks is trouwens het beste middel om de grondspeculatie op afdoende wijze tegen te gaan.

De toepassing van de wet zal eveneens voordeel opleveren bij de aankoop van krotwoningen welke bestemd zijn om te worden gesloopt en vervangen door volkswoningen of stadswijken.

Artikel II.

Artikel 1701ter :

De aangenomen procedure is identiek aan die van de uitoefening van het recht van voorkoop op het stuk van landeigendommen; mutatis mutandis zijn van toepassing de betekeningen per aangetekende brief van de prijzen en voorwaarden, de termijnen van aanneming, de bepalingen betreffende de openbare verkopen, de gedeeltelijke verkopen van goederen en de sancties. Voor de subrogatie bestaat dezelfde toepassingsmogelijkheid.

Artikel III.

Artikel 1701quater :

De vrederechter is — zoals inzake voorkoop van landeigendommen — het meest bevoegd om ter plaatse de uitzonderingsvoorwaarden te beoordelen.

Artikel IV.

Artikel 1701quinquies :

Een koninklijk besluit is speciaal nodig voor de overdracht van de onder voorkoop gevallen goederen aan de maatschappijen voor het bouwen van volkswoningen, die een filiaal zijn van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

PROPOSITION DE LOI

Article unique.

Le Titre VI du Code civil sur la vente, est complété par un Chapitre IX (nouveau) libellé comme suit :

CHAPITRE IX.

**Droit de préemption en faveur des communes
sur les immeubles mis en vente
dans les limites d'un plan d'aménagement particulier.**

Article 1701bis :

Lors de la mise en vente par une société ou une personne privée d'un immeuble bâti ou non bâti situé dans l'aire d'un plan d'aménagement particulier dûment approuvé par arrêté royal, la commune jouit d'un droit de préemption, pour autant qu'elle destine l'acquisition à l'une des réalisations prévues dans le plan d'aménagement.

La commune peut acquérir dans les mêmes conditions pour une société de construction d'habitations dépendant de la Société Nationale du Logement ou de la Petite Propriété Terrienne.

Article 1701ter :

Il sera fait application, mutatis mutandis, de la procédure prévue aux articles 1778ter, 1778quater et 1778quinquies du Code civil sur la préemption en faveur des preneurs de biens ruraux.

Lors de la signification de l'acceptation de l'offre par le pouvoir communal, ce dernier précisera au propriétaire vendeur la destination publique qu'il compte imposer à l'immeuble en se référant au plan d'aménagement particulier.

Article 1701quater :

Le juge de paix peut accorder au propriétaire l'autorisation de vendre le bien sans que le droit de préemption puisse être exercé. Le juge statue sur les motifs sérieux invoqués, après avoir entendu les parties, ou du moins ces parties dûment appelées.

Article 1701quinquies :

Le Roi règle les modalités de cession des biens préemptés de la commune aux sociétés de construction d'habitations sociales.

La cession aura lieu au plus tard dans l'année de la préemption et sera exempte de tous droits d'enregistrement.

12 décembre 1968.

WETSVOORSTEL

Enig artikel.

Titel VI van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de koop, wordt aangevuld met een Hoofdstuk IX (nieuw), luidend als volgt :

HOOFDSTUK IX.

**Recht van voorkoop ten voordele van de gemeenten
op de onroerende goederen die te koop worden gesteld
binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg.**

Artikel 1701bis :

Bij de tekoopstelling door een maatschappij of een particulier van een al dan niet bebouwd onroerend goed, gelegen in het gebied van een door een koninklijk besluit behoorlijk goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, heeft de gemeente een recht van voorkoop, voor zover zij de aankoop bestemt voor een van de in het plan van aanleg vastgestelde werken.

De gemeente kan onder dezelfde voorwaarden kopen voor rekening van een maatschappij voor de bouw van volkswoningen welke afhangt van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of van de Kleine Landeigendom.

Artikel 1701ter :

Mutatis mutandis zal de procedure, vervat in de artikelen 1778ter, 1778quater en 1778quinquies van het Burgerlijk Wetboek, worden toegepast op de voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen.

Bij de betekening van de aanneming van het aanbod door de gemeenteoverheid, zal deze laatste aan de verkopende eigenaar de openbare bestemming bekendmaken welke zij aan het onroerende goed denkt te geven in verband met het bijzonder plan van aanleg.

Artikel 1701quater :

De vrederechter kan de eigenaar machtigen het goed te verkopen zonder dat het recht van voorkoop uitgeoefend mag worden. De rechter oordeelt over de ingeroepen ernstige beweegredenen, na de partijen te hebben gehoord, of althans die partijen behoorlijk te hebben opgeroepen.

Artikel 1701quinquies :

De Koning regelt de modaliteiten van de overdracht der onder voorkoop gevallen goederen van de gemeente aan de maatschappijen voor het bouwen van volkswoningen.

De overdracht geschiedt uiterlijk tijdens het jaar van de voorkoop en is vrij van alle registratierechten.

12 december 1968.

J. MICHEL,
Ch. NOTHOMB,
G. SCHYNS,
A. MAGNEE,
G. ENEMAN,
L. VERHENNE.