

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
Session de 1936-1937		N° 170	
		SEANCE du 10 mars 1937	VERGADERING van 10 Maart 1937
		Zittingsjaar 1936-1937	

PROPOSITION DE LOI

modifiant et complétant l'article 76, 1°, de la loi communale.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi du 8 juillet 1924 régissant la copropriété, vise, en son article 14, le cas d'une maison dont les divers étages ou parties d'étages appartiennent à des propriétaires distincts.

L'exposé des motifs dit à ce sujet :

« La construction de maisons à étages et appartements multiples permet de réduire le prix de revient des habitations par les économies de terrain, de fondations, de gros murs, de toiture, comme aussi par l'application de procédés de construction plus perfectionnés qui ne sont accessibles qu'à la grande entreprise. A côté de ces maisons déjà nombreuses, qui sont construites dans un dessein de spéculation, *il est à souhaiter que s'érigent aussi de grands immeubles dont les divers étages ou parties d'étages, formant des habitations complètes, appartiennent à leurs occupants.* »

Certaines communes possèdent des terrains particulièrement bien situés pour y ériger des constructions de ce genre; mais la vente de ces terrains est entravée par des difficultés d'ordre administratif.

En effet, le plus souvent, celui qui prend l'initiative d'une semblable opération, ne dispose pas des capitaux importants que nécessitent l'achat du terrain et l'édification des bâtiments; après avoir fait le choix d'un emplacement, il cherche des participants; mais l'on conçoit aisément que, pour pouvoir traiter avec ceux-ci sur une base sérieuse, il faut qu'il ait la certitude d'être en mesure d'acquérir le terrain qu'il estime favorable à la réalisation de son projet. Son premier soin sera donc de solliciter une promesse de vente qui liera le propriétaire du terrain. Mais si ce terrain appartient à une commune, l'opération sera impossible, car, dans l'état actuel de la législation, les communes ne peuvent conclure pareille convention : la loi communale ne vise que les aliénations et la jurisprudence

WETSVOORSTEL

tot wijziging en aanvulling van artikel 76, 1°, van de Gemeentewet.

TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEEREN,

Artikel 11 van de wet van 8 Juli 1924 tot regeling van den medeëigendom voorziet het geval van een huis waarvan de verschillende verdiepingen of gedeelten van verdiepingen niet aan dezelfde eigenaars toebehooren.

Dienaangaande, wordt in de Memorie van Toelichting gezegd :

« Huizen bouwen met verschillende verdiepingen en talrijke appartementen is een middel om den kostenden prijs van de woningen te verminderen, nl. door te bezuinigen op grond, fundamenteen, zware muren, daken, alsmede door de mogelijkheid meer gevorderde bouwmethodes aan te wenden, welke alleen voor groote ondernemingen in aanmerking komen. Naast de reeds talrijke huizen van dien aard, opgericht uit winstbejag, *ware het wenschelijk dat groote woningen werden gebouwd, waarvan de verschillende verdiepingen of deelen van verdiepingen, welke volledige woongelegenheden zouden uitmaken, aan de bewoners er van zouden toebehooren.* »

Sommige gemeenten bezitten bijzonder goed gelegen gronden om er constructies van dien aard op te richten; doch de verkoop van die gronden wordt belemmerd door moeilijkheden van administratieve aard.

Hij die het initiatief opvat van dergelijke onderneming beschikt, inderdaad, niet over de belangrijke kapitalen welke noodig zijn voor den aankoop van den grond en de optrekking der gebouwen. Na een goede plaats te hebben uitgekozen, gaat hij op zoek naar deelnemers. Doch men kan licht begrijpen, dat, om met dezen op een ernstigen grondslag te kunnen onderhandelen, hij de zekerheid moet hebben den grond te kunnen aan koopen, welk hij geschikt acht voor de verwezenlijking van zijn ontwerp. Vooreerst, zal hij dus een belofte van verkoop trachten te bemachtigen, waardoor de eigenaar van den grond wordt gebonden. Doch indien deze grond aan een gemeente toebehoort, zal de bewerking onmogelijk zijn daar, in den huidige staat der wetgeving, de gemeenten

écarter toute extension de cette notion par analogie. D'autre part, la promesse de vente avec arrhes, prévue par l'article 1590 du Code civil, est considérée comme une vente parfaite au point de vue fiscal et donne ouverture au droit de mutation de 11 p. c. de la valeur du terrain; cette solution ne peut donc être retenue en pratique, parce que l'importance du risque à courir écarte les amateurs.

Cette situation occasionne un grand préjudice aux administrations communales en cause; elle empêche la mise en valeur de vastes étendues de terrains; elle retarde considérablement l'aménagement de nouveaux quartiers; elle a une répercussion fâcheuse sur les finances de ces communes, parce qu'elle les prive des ressources que procureraient sous forme d'impôts de toute nature les bâtiments dont l'édification est entravée.

Pour y remédier, il est nécessaire d'adapter les dispositions légales aux usages actuels en vue de permettre aux communes d'accorder des promesses de vente. A cet effet, il suffirait d'ajouter à l'article 76, 1°, de la loi communale, après le mot « aliénations », les mots « promesses de ventes »; tel est l'objet de la présente proposition de loi.

dergelijke overeenkomst niet mogen afsluiten : de gemeentewet voorziet slechts de vervreemdingen en door de rechtspraak wordt alle uitbreiding van dit begrip, bij analogie, van de hand gewezen. Anderzijds, wordt de belofte van verkoop met handpenningen, voorzien bij artikel 1590 van het Burgerlijk Wetboek, beschouwd als een volmaakte verkoop in fiscaal opzicht en doet een recht van overdracht ontstaan gelijk aan 11 t. h. van de waarde van het terrein; deze oplossing kan dus in de praktijk niet worden aangehouden, daar de liefhebbers zich, wegens het risico, op afstand houden.

Deze toestand veroorzaakt groot nadeel aan de betrokken gemeentebesturen; hij belet dat uitgestrekte terreinen een productieve waarde zouden verwerven; hij vertraagt aanzienlijk den aanleg van nieuwe wijken; hij heeft een schadelijken weerslag op de gemeentefinanciën, daar hij deze berooft van de inkomsten welke, onder den vorm van allerlei belastingen, zouden opgeleverd worden zijn door de gebouwen waarvan de oprichting wordt belemmerd.

Om dit te verhelpen, is het noodig de wetsbepalingen aan te passen aan de bestaande gewoonten, ten einde de gemeenten in de mogelijkheid te stellen beloften van verkoop te verleenen. Hiervoor zou het volstaan, aan artikel 76, 1°, van de Gemeentewet, na het woord « vervreemdingen », de woorden « beloften van verkoop » toe te voegen. Dit is dan ook het doel van onderhavig wetsvoorstel.

Adolphe MAX.

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE UNIQUE.

L'article 76, 1°, de la loi communale, est complété comme suit :

Sont soumises à l'avis de la députation permanente du conseil provincial et à l'approbation du Roi, les délibérations du conseil sur les objets suivants :

1° Les aliénations, *promesses de vente*, transactions, échanges de biens ou droits immobiliers de la commune; les baux emphytéotiques, les emprunts et les constitutions d'hypothèques, le partage des biens immobiliers indivis, à moins que ce partage ne soit ordonné par l'autorité judiciaire.

WETSVOORSTEL

EENIG ARTIKEL.

Artikel 76, 1°, van de Gemeentewet wordt aangevuld als volgt :

Aan het advies van de bestendige deputatie van den provincialen raad en aan de goedkeuring van den Koning moeten onderworpen worden de besluiten van den Raad over de volgende zaken :

1° De vervreemdingen, *beloften van verkoop*, dadingen, ruilingen van onroerende goederen of rechten van de gemeente; de erfpachten, de leeningen en de vestiging van hypotheeken, de verdeling van onverdeelde onroerende goederen, tenzij deze verdeling door den rechter bevolen wordt.

Adolphe MAX,
Cam. HUYSMANS.
L. HUART.