

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1979-1980**

14 FEVRIER 1980

Proposition de loi portant modification de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme en ce qui concerne l'indemnisation des moins-values résultant de l'existence d'un plan

(Déposée par M. Demuyter et consorts)

DEVELOPPEMENTS

La loi du 22 décembre 1970 a prévu en son article 2 une indemnité en cas de diminution de la valeur d'un bien liée à l'existence d'une interdiction de bâtir ou de lotir prévue dans un plan d'aménagement. Le tribunal de première instance avait compétence pour apprécier la valeur de l'indemnité, la demande ne pouvant cependant être satisfaite que pour la moins-value excédant 20 p.c. de la valeur du bien.

La loi du 22 décembre 1977 a complété ces dispositions insérées dans l'article 37 de la loi organique de l'urbanisme, en indiquant comment calculer la diminution de valeur, ôtant de ce fait tout pouvoir d'appréciation au tribunal pour le calcul de la valeur initiale du bien.

Il est désormais prévu que la diminution de valeur résulte de la différence entre le prix d'acquisition du bien majorée de charges et frais et actualisée selon une formule établie par arrêté royal (application de l'indice des prix à la consommation) et la valeur du bien au lendemain de l'entrée en vigueur du plan.

La loi du 22 décembre 1977, loi-programme, a été votée avec la précipitation habituelle et le législateur n'a pu être attentif à toutes les situations inévitables résultant de la réforme. L'expérience des mois écoulés en apporte désormais la preuve.

BELGISCHE SENAAAT**ZITTING 1979-1980**

14 FEBRUARI 1980

Voorstel van wet tot wijziging van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw wat betreft de schadeloosstelling voor uit een plan voortvloeiende minderwaarden

(Ingediend door de heer Demuyter c.s.)

TOELICHTING

De wet van 22 december 1970 bepaalt in artikel 2 dat schadevergoeding verschuldigd is wanneer een goed in waarde vermindert ten gevolge van een bouw- of verkavelingsverbod in een plan van aanleg. De rechtbank van eerste aanleg was bevoegd om het bedrag van die vergoeding vast te stellen, maar de eis kon enkel worden toegewezen voor goederen waarvan de waardevermindering meer dan 20 pct. bedroeg.

Deze bepalingen, neergelegd in artikel 37 van de wet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, werden aangevuld door de wet van 20 december 1977 die bepaalt hoe de waardevermindering moet worden berekend, zodat de rechtbanken niet meer bevoegd zijn om de oorspronkelijke waarde van het goed te berekenen.

Voortaan is de waardevermindering gelijk aan het verschil tussen enerzijds de aankoop prijs van het goed, vermeerderd met lasten en kosten, en aangepast volgens een formule vastgesteld bij koninklijk besluit (toepassing van het indexcijfer der consumptieprijzen) en anderzijds de waarde van dat goed na de inwerkingtreding van het plan.

De wet van 22 december 1977, een programmawet, is met de gebruikelijke overhaasting goedgekeurd en de wetgever heeft onvoldoende aandacht kunnen besteden aan alle onbillijke toestanden die het gevolg zijn van die hervorming. De ervaring van de voorbije maanden heeft dat nu aangetoond.

En effet, si un bien est vendu ou transmis successoralement avant l'entrée en vigueur du plan, sa valeur, servant de base à l'imposition indirecte, sera la valeur vénale et non pas la valeur d'acquisition antérieure « actualisée » grâce à l'indice des prix à la consommation.

Cette discordance entre deux modes de calcul est choquante et révélatrice de la nécessité de revoir ce qui fut voté en 1977. Du reste, le maintien de la règle de non-indemnisation pour une moins-value à concurrence de 20 p.c., règle qui est vidée de tout sens dans le régime instauré en 1977, est lui aussi révélateur de ce qu'on a modifié le système d'indemnisation dans la hâte.

La présente proposition a, en conséquence, pour objectif, de revenir au système initial d'indemnisation, plus sain et plus équitable.

A. DEMUYTER.

**

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE 1^{er}

Les alinéas 2 et 4 de l'article 37 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, tel que modifié par les lois des 22 décembre 1970 et 22 décembre 1977, sont abrogés.

ART. 2

La présente loi entre en vigueur le jour de la publication au *Moniteur belge*.

A. DEMUYTER.

A. LAGNEAU.

H. LAHAYE.

Indien een goed wordt verkocht of bij erfenis overgaat vóór de inwerkingtreding van het plan, is de waarde die tot grondslag dient voor de indirecte belasting, de handelswaarde en niet de eerdere aankoopwaarde aangepast op grond van het indexcijfer der consumptieprijsen.

Dit verschil in berekening is ergerlijk en maakt duidelijk dat de regeling van 1977 moet worden herzien. Overigens is het kenschetsend voor de overhaasting waarmee de vergoedingsregeling werd gewijzigd dat de bepaling gehandhaafd bleef volgens welke een waardevermindering van ten hoogste 20 pct. niet wordt vergoed : deze bepaling heeft alle betekenis verloren na de wijziging van 1977.

Dit voorstel beoogt derhalve terug te keren tot de oorspronkelijke vergoedingsregeling, die gezonder en billijker was.

**

VOORSTEL VAN WET

ARTIKEL 1

Artikel 37, tweede en vierde lid, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de wetten van 22 december 1970 en 22 december 1977, wordt opgeheven.

ART. 2

Deze wet treedt in werking op de dag van haar bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*.