

BELGISCHE SENAAT**ZITTING 1974-1975**

20 MAART 1975.

Voorstel van wet tot regeling van de prijzen der bouwgronden gelegen in verkavelingen.

(Ingediend door de heer Van Rompaey c.s.)

TOELICHTING

Sinds verscheidene jaren wordt er langs alle zijden aange-
drongen op het voeren van een doeltreffend grondbeleid.

De noodzakelijkheid hiervan wordt de laatste tijd nog
sterker geaccentueerd door twee factoren :

1. *De blijvende stijging van de bouwgrondprijzen.*

De statistieken wijzen uit dat de bouwgrondprijzen over
gans het Rijk gemiddeld stegen met 66 pct. over de periode
1952-1962 en met 135 pct. over de periode 1962-1972.

In afzonderlijke gevallen heeft iedereen nog veel grotere
stijgingen kunnen vaststellen.

2. *De toepassing van de ontwerpen van gewestplannen.*

Hierdoor werd het aanbod van bouwgronden aanzienlijk
verminderd, vermits de woonzones werden verkleind, terwijl
de vraag naar bouwgronden is gestegen, daar de eigenaars
van gronden extra muros op zoek moeten naar een bouw-
grond intra muros.

Bovendien laat alles voorzien dat de toestand er niet op zal
verbeteren, zelfs wanneer in de toekomst de woonzones
zouden uitgebreid worden omdat speculatieve geesten zich
nu reeds meester maken van gronden, gelegen in de mogelijke
uitbreidingszones.

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1974-1975**

20 MARS 1975.

Proposition de loi portant réglementation des prix des terrains à bâtir situés dans des lotissements.

(Déposée par M. Van Rompaey et consorts.)

DEVELOPPEMENTS

Depuis plusieurs années, l'on insiste de toutes parts pour
que soit menée une politique foncière efficace.

La nécessité d'une telle politique vient encore d'être rendue
plus impérieuse par deux facteurs :

1. *L'augmentation constante des prix des terrains à bâtir.*

Les statistiques indiquent que, dans l'ensemble du Royau-
me, les prix des terrains à bâtir ont augmenté en moyenne
de 66 p.c. pour la période de 1952 à 1962 et de 135 p.c. pour
la période de 1962 à 1972.

En outre, dans tel ou tel cas particulier, chacun a pu
constater des augmentations encore beaucoup plus fortes.

2. *L'application des projets de plans de secteur.*

L'application de ces projets a réduit notablement l'offre
de terrains à bâtir, les zones d'habitation ayant diminué, alors
que la demande de terrains à bâtir augmentait, du fait que
les propriétaires de terrains « extra muros » doivent désor-
mais se mettre à la recherche d'un terrain à bâtir « intra
muros ».

De plus, tout permet de prévoir que la situation ne s'amé-
liorera pas, même dans l'hypothèse où les zones d'habitation
seraient ultérieurement étendues, parce que, dès à présent,
des spéculateurs s'empressent d'acquérir des terrains situés
dans les zones d'extension éventuelles.

Ter oplossing van het grondprobleem worden er af en toe maatregelen voorgesteld als de terbeschikkingstelling van meer financiële middelen voor de gemeenten om grondreserves aan te leggen en de opstelling van praktische richtlijnen ten behoeve van de gemeenten om een actief grondbeleid te voeren.

Deze maatregelen lossen echter de zaak niet ten gronde op. De grotere financiële middelen kunnen niet anders dan van de gemeenschap komen om uiteindelijk terecht te komen in het privé patrimonium van enkelingen, die doorgaans geen enkele prestatie hebben geleverd voor de waardevermeerdering van de grond.

Het opstellen van praktische richtlijnen is evenmin doeltreffend omdat enerzijds de gemeenten zelf wel weten wat zij zouden moeten doen om een actief grondbeleid te voeren en anderzijds deze praktische richtlijnen nooit aan de gemeenten het instrumentum kunnen verschaffen om aan goedkope prijzen gronden te verwerven.

Wij menen derhalve dat er een meer ernstige ingreep moet uitgevoerd worden om tot een gezond en rechtvaardig grondbeleid te komen.

In een vroeger wetsvoorstel (Gedr. St. Senaat 349 (B.Z. 1974) Nr. 1) hebben we voorgesteld de verkoopprijzen van bouwpercelen, die uit een verkaveling werden aangekocht en onbebouwd worden voortverkocht, te beperken.

De goedkeuring van dat voorstel zal alleszins tot gevolg hebben dat degenen die werkelijk willen bouwen een grotere kans zullen krijgen om een bouwperceel aan een aanvaardbare prijs te vinden. Tegen dit voorstel wordt opgemerkt dat het weliswaar de speculatie in de tweede fase treft, nl. bij de voortverkoop van het onbebouwd perceel, doch ruime speculatiemogelijkheden laat bestaan in de eerste fase, de verkavelingsfase.

Het doel van het onderhavige voorstel bestaat er nu in een soortgelijk prijsbeheersend stelsel toe te passen ab initio, d.w.z. op de verkavelingen zelf.

Voornamelijk bestaat dit stelsel hierin :

1. De verkavelaar mag de bouwpercelen maar verkopen aan een prijs die is samengesteld uit : een basisprijs gelijk aan de gebruikswaarde, verhoogd met de kosten der infrastructuurwerken met inbegrip van de intresten, en een door de Koning vast te stellen winstmarge.

2. De verkavelaar kan gedwongen worden de percelen uit zijn verkaveling te verkopen aan elke natuurlijke persoon die geen eigenaar of vruchtgebruiker is van een woning of een bouwgrond, aan de Staat, de provincies, de agglomeraties en federaties van gemeenten, de gemeenten, verenigingen van gemeenten, commissies van openbare onderstand, gewestelijke ontwikkelingsmaatschappijen, de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, de Nationale Landmaatschappij alsmede de door hen erkende maatschappijen, en uiteindelijk instellingen van openbaar nut door de Koning aan te wijzen.

Een dergelijk stelsel biedt onzes inziens het grote voordeel dat enerzijds elke goedgekeurde verkaveling binnen korte tijd zal verwezenlijkt worden en dat anderzijds elk speculatief element zal uitgesloten worden, wat onvermijdelijk een aanzienlijke prijsdaling tot gevolg zal hebben.

Afin de résoudre le problème foncier, l'on propose de temps à autre des mesures telles que l'octroi de moyens financiers plus importants aux communes pour qu'elles constituent des réserves de terrains, ou l'élaboration de directives pratiques à leur intention pour qu'elles mènent une politique foncière active.

Ces mesures ne résolvent toutefois pas le problème fondamental. L'augmentation des moyens financiers ne peut être réalisée qu'à charge de la collectivité, pour aboutir finalement dans le patrimoine privé de personnes qui n'ont généralement rien fait pour valoriser les terrains.

L'élaboration de directives pratiques n'est pas plus efficace, parce que, d'une part, les communes savent fort bien elles-mêmes ce qu'elles devraient faire pour mener une politique foncière active et que, d'autre part, ces directives pratiques ne pourront jamais leur procurer l'instrument leur permettant d'acquérir des terrains à peu de frais.

Aussi estimons-nous qu'une intervention plus énergique s'impose afin d'arriver à une politique foncière saine et équitable.

Dans une proposition de loi antérieure (Doc. Sénat 349 (S.E. 1974) N° 1), nous avons proposé de limiter le prix de vente des parcelles acquises dans un lotissement et vendues pour la seconde fois non bâties.

De toute manière, l'adoption de cette proposition aurait pour résultat que ceux qui ont vraiment l'intention de bâtir auraient plus de chances de trouver une parcelle à un prix acceptable. On objecte à ladite proposition que, si elle permet une action contre la spéculation dans une seconde phase, c'est-à-dire lors de la revente de la parcelle non bâtie, elle laisse cependant subsister de larges possibilités de spéculation dans la première phase, qui est celle du lotissement.

La présente proposition vise à appliquer un système analogue de contrôle des prix « ab initio », c'est-à-dire aux lotissements eux-mêmes.

Les éléments essentiels de ce système sont les suivants :

1. Le lotisseur ne peut vendre les parcelles à bâtir qu'à un prix composé d'un prix de base égal à la valeur d'usage, majoré du coût des travaux d'infrastructure, y compris les intérêts, et d'une marge bénéficiaire à fixer par le Roi.

2. Le lotisseur peut être contraint de vendre les parcelles de son lotissement à toute personne physique qui n'est ni propriétaire ni usufruitier d'une habitation ou d'un terrain à bâtir, à l'Etat, aux provinces, aux agglomérations et fédérations de communes, aux communes, aux associations de communes, aux commissions d'assistance publique, aux sociétés de développement régional, à la Société nationale du Logement, à la Société nationale terrienne ainsi qu'aux sociétés agréées par celles-ci, et enfin aux établissements d'utilité publique à désigner par le Roi.

A notre avis, un tel système offre le grand avantage que, d'une part, tout lotissement autorisé sera réalisé à bref délai et que, d'autre part, tout élément spéculatif sera exclu, ce qui ne manquera pas d'entraîner une baisse notable des prix.

Artikelsgewijze toelichting.**Artikel 1.**

Dit voorstel is van toepassing op alle verkavelingen, waarvoor een vergunning werd of zal worden afgeleverd. Dit heeft tot gevolg dat niet alleen de toekomstige verkavelingen worden getroffen, doch ook de percelen begrepen in een reeds vergunde verkaveling en die tot nog toe niet werden verkocht.

De omschrijving van dit toepassingsgebied komt tegemoet aan de kritiek op het bovengenoemde voorstel tot regeling van de prijzen der bouwgronden voortkomende uit verkavelingen volgens hetwelk de verkavelaars vrij mochten blijven beslissen of zij al dan niet verkochten en, indien zij verkochten, aan welke prijzen zij zulks zouden doen.

Artikel 2.

De verkoopprijs van een perceel, begrepen in een verkaveling, mag hoogstens de volgende elementen bevatten :

1. De basisprijs.

Deze basisprijs moet overeenstemmen met de aktuele gebruikswaarde van de grond.

Dit houdt in dat elke toekomstwaarde uitgesloten is. Deze toekomstwaarde kan omschreven worden als zijnde « de voorzienbare waarschijnlijkheid van bestemmingswijziging van het goed, waardoor invloed kan worden uitgeoefend op de waarde van het goed » (Zie Rechtskundig Weekblad 37^e jaargang, nr. 36 — De onteigeningsvergoedingen — G. Suetens-Bourgeois).

Wanneer het gaat om gronden buiten de woonzone gelegen is het nogal duidelijk dat de gebruikswaarde gelijk is aan de prijs van landbouw-, bos- of vage grond.

Betreft het gronden die binnen de woonzone gelegen zijn, dan kunnen alleen die gronden of gedeelten ervan aan de prijs van bouwgrond geschat worden die beantwoorden aan een tweevoudig criterium :

1. grenzen aan een uitgeruste openbare weg;
2. geschikt zijn om bebouwd te worden.

Dit betekent in concreto dat een perceel van 2 ha, grenzend over een afstand van 100 meter aan een openbare uitgeruste weg, slechts op een normale bouwdiepte van ± 40 meter als bouwgrond zal kunnen geschat worden, terwijl het overige gedeelte slechts als landbouw-, bos- of vage grond in aanmerking zal kunnen genomen worden.

Teneinde elke betwisting terzake uit te sluiten bepaalt artikel 2 dat er geen rekening mag gehouden worden « met enige toekomstwaarde die zou kunnen ontstaan door het vooruitzicht op of de doorvoering van de verkaveling ». Het spreekt vanzelf dat de ontvanger noch de betaalde koopprijs, noch de aangegeven huurwaarde in aanmerking mag nemen, omdat de partijen deze waarden fictief kunnen vaststellen ten einde de wet te omzeilen.

Analyse des articles.**Article 1^{er}.**

La proposition s'applique à tous les lotissements pour lesquels un permis a été ou sera délivré. Par conséquent, il s'agit non seulement des lotissements futurs, mais aussi des parcelles, comprises dans un lotissement déjà autorisé, qui n'ont pas encore été vendues.

Cette définition du champ d'application répond aux critiques dont a fait l'objet la proposition de loi précitée réglementant les prix des terrains à bâtir dans les lotissements, qui laissait aux lotisseurs toute liberté de décider de vendre ou non et, en cas de vente, à quel prix.

Article 2.

Le prix de vente d'une parcelle comprise dans un lotissement ne peut comporter, au maximum, que les éléments suivants :

1. Le prix de base.

Celui-ci doit correspondre à la valeur d'usage actuelle du terrain.

Il s'ensuit que toute valeur future est exclue. Cette dernière peut se définir comme étant la probabilité prévisible d'un changement d'affectation du bien, qui soit de nature à influencer la valeur de celui-ci (voir « Rechtskundig Weekblad », 37^e année, n° 36 — « De onteigeningsvergoedingen » — G. Suetens-Bourgeois).

Lorsqu'il s'agit de terrains sis en dehors d'une zone d'habitation, il est assez clair que la valeur d'usage est égale au prix des terres agricoles, des terrains boisés ou des terrains vagues.

Mais s'il s'agit de terrains sis à l'intérieur d'une zone d'habitation, seuls peuvent être évalués au prix des terrains à bâtir les terrains ou parties de terrains qui répondent à un double critère :

1. être adjacents à une voie publique équipée;
2. être propres à la construction.

Cela signifie concrètement qu'une parcelle de 2 hectares, contiguë sur une distance de 100 mètres à une voie publique équipée, ne pourra être évaluée comme terrain à bâtir que sur une profondeur normale de ± 40 mètres, la partie restante ne pouvant être considérée que comme terre agricole, terrain boisé ou terrain vague.

Afin d'exclure toute contestation à ce sujet, l'article 2 dispose qu'il ne peut être tenu compte « de quelque valeur future qui pourrait résulter de la perspective ou de la réalisation d'un lotissement ». Il va sans dire que le receveur ne peut prendre en considération ni le prix de vente payé, ni la valeur locative indiquée, les parties pouvant déclarer des valeurs fictives en vue d'éluder la loi.

2. Kosten der infrastructuurwerken.

Er stelt zich eerst en vooral een probleem van spreiding der kosten van de infrastructuurwerken over al de kavels die deel uitmaken van de verkaveling.

Dit probleem zal, gezien zijn technisch en verscheiden karakter, geregeld worden bij koninklijk besluit.

Een koninklijk besluit zal tevens bepalen op welke wijze de nodige gegevens moeten overgemaakt worden aan de ontvanger van de registratie.

Vermits het hier meestal om technische aangelegenheden zal gaan is het wenselijk dat de ontvanger zich kan laten voorlichten door de technische diensten van de provincie.

De definitieve vaststelling van deze kosten ligt in de bevoegdheid van de ontvanger, die in voorkomend geval overdreven kosten zal kunnen verminderen.

3. Intresten op de kosten der infrastructuurwerken.

Behoudens de in rekening gebrachte intrestvoet, die door de ontvanger dient te worden nagegaan, stellen zich hier geen speciale moeilijkheden.

4. De winst.

De winst wordt vastgesteld bij koninklijk besluit.

Vanzelfsprekend dient deze winst zo bepaald te worden dat zij een normale verdienste voor de verkavelaar vertegenwoordigt.

Uiteindelijk dient de ontvanger van de registratie de door hem vastgestelde prijs per kavel mede te delen zowel aan de vergunningaanvrager als aan het gemeentebestuur van de plaats waar de goederen gelegen zijn. De mededeling aan het gemeentebestuur is noodzakelijk om dit laatste in de gelegenheid te stellen om eventueel zijn recht van beroep, waarin artikel 3 voorziet, uit te oefenen.

Artikel 3.

Wegens de belangrijkheid van de beslissing van de ontvanger der registratie waarbij hij de verkoopprijs vaststelt, is het wenselijk zowel voor de verkavelaar, die zijn eigen belangen behartigt, als voor het gemeentebestuur, dat een belangrijke taak inzake grondbeleid heeft, een recht van beroep in te stellen.

Dit beroep kan ingesteld worden bij de commissie van beroep.

De samenstelling van deze commissie is wellicht van die aard dat de zaken die haar zullen onderworpen worden zullen behandeld worden overeenkomstig de geest van de beoogde wetgeving.

Artikel 4.

Overeenkomstig de huidige bepalingen van de wet op de stedenbouw en de ruimtelijke ordening is het mogelijk kavels te koop te stellen zodra de verkavelingsvergunning is afgeleverd.

2. Le coût des travaux d'infrastructure.

Le tout premier problème qui se pose est celui de la répartition des frais relatifs aux travaux d'infrastructure entre toutes les parcelles faisant partie du lotissement.

Etant donné le caractère technique de la question et la diversité des situations, ce problème sera réglé par arrêté royal.

De même, un arrêté royal déterminera la manière dont les renseignements nécessaires devront être transmis au receveur de l'enregistrement.

Puisqu'il s'agira le plus souvent de matières techniques, il serait souhaitable que le receveur puisse s'informer auprès des services techniques de la province.

La décision définitive quant au montant des susdits frais appartient au receveur qui, le cas échéant, pourra les réduire s'ils sont excessifs.

3. Les intérêts relatifs aux frais pour travaux d'infrastructure.

A part le taux d'intérêt appliqué, qui doit être vérifié par le receveur, il n'y a là aucune difficulté spéciale.

4. La marge bénéficiaire.

La marge bénéficiaire est fixée par arrêté royal.

Il va de soi qu'elle doit être déterminée de manière à assurer un bénéfice normal au lotisseur.

Finalement, le receveur de l'enregistrement devra communiquer pour chaque parcelle le prix qu'il aura désigné, aussi bien au demandeur du permis qu'à l'administration communale du lieu de la situation des biens. La communication à l'administration communale se justifie par la nécessité de permettre à celle-ci d'exercer éventuellement son droit de recours prévu par l'article 3.

Article 3.

En raison de l'importance de la décision du receveur de l'enregistrement par laquelle il désigne le prix de vente, il est souhaitable de prévoir un recours tant pour le lotisseur, qui défend ses propres intérêts, que pour l'administration communale, qui a une tâche importante à remplir en matière de politique foncière.

Ce recours peut être formé devant la commission de recours.

La composition de cette commission, telle que nous la prévoyons, est sans doute la meilleure pour que les affaires qui lui seront soumises soient traitées conformément à l'esprit de la législation proposée.

Article 4.

Conformément aux dispositions actuelles de la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, rien n'empêche de mettre des parcelles en vente après délivrance du permis de lotir.

Van deze bepaling dient echter afgeweken te worden daar het geen zin zou hebben de mogelijkheid tot verkopen te openen vooraleer de prijs per kavel definitief is vastgelegd.

De voorgestelde prijsbeheersing zou tot gevolg kunnen hebben dat verkavelaars zich wel onderwerpen aan deze bepalingen doch de verloren winst trachten te verhalen ter gelegenheid van een bouwovereenkomst.

Teneinde hieromtrent geen onduidelijkheid te laten bestaan bepaalt alinea 2 van artikel 4 dat de verplichting tot het sluiten van een bouwovereenkomst niet mag geïncorporeerd worden in de verkoopovereenkomst van één of meer kavels.

Artikel 5.

Het verleden heeft bewezen dat de houder van een verkavelingsvergunning niet altijd onmiddellijk gebruik maakt van zijn recht om deze verkaveling in haar geheel te verwezenlijken en de kavels te verkopen.

Teneinde een dergelijke houding in de toekomst te vermijden verleent artikel 5 aan elke natuurlijke persoon die geen bouwgrond of woning in eigendom of vruchtgebruik bezit alsmede aan een aantal publiekrechtelijke rechtspersonen het recht om de eigenaar van de onder de voorgestelde regeling vallende percelen te dwingen tot verkoop.

Zodoende kan de eigenaar niet beletten dat uiteindelijk de bestemming van de bedoelde percelen wordt verwezenlijkt.

Gebruik makend van het door artikel 5 verleende recht kunnen de genoemde personen en instellingen zelf de bestemming verwezenlijken.

Artikel 6.

Het zou niet opgaan de verkavelaar of zijn kinderen een perceel te ontnemen waarop zij zelf wensen te bouwen. Vandaar de uitzonderingen waarin door dit artikel onder 1° en 2° wordt voorzien.

Het lijkt ons ook niet opportuun om in deze uitzonderingen een tijdsbepaling in te lassen omdat de persoonlijke situaties grondig verschillen en deze tijdsbepaling onbillijke gevolgen zou kunnen hebben.

Van het ogenblik af dat een natuurlijke persoon een perceel grond heeft aangekocht in toepassing van artikel 5 moet hem de kans gelaten worden om dit perceel te bebouwen.

Om die reden bepaalt artikel 6, 3°, dat de bepalingen van artikel 5 op een dergelijk geval niet van toepassing zijn.

Deze uitzondering wordt echter tot een duur van vijf jaar beperkt daar een onbeperkte uitzondering onrechtvaardig zou zijn tegenover de oorspronkelijke eigenaar.

Indien een publiekrechtelijke rechtspersoon een grond heeft verkaveld of verkavelde percelen heeft aangekocht is dit geschied omwille van het openbaar nut.

Ter verwezenlijking van dit doel is het derhalve noodzakelijk deze percelen eveneens te onttrekken aan de toepassing van de bepalingen van artikel 5.

Il convient toutefois de prévoir une dérogation à ces dispositions, car il serait déraisonnable d'autoriser la vente avant la fixation définitive du prix pour chaque parcelle.

Le contrôle des prix que nous proposons pourrait avoir pour effet que des lotisseurs, tout en se soumettant aux dispositions nouvelles, s'efforcent de récupérer le bénéfice perdu au moment du marché de construction.

Afin de ne laisser subsister aucune incertitude à ce sujet, l'alinéa 2 de l'article 4 prévoit que l'obligation de conclure un marché de construction ne peut être incorporée dans le contrat de vente d'une ou de plusieurs parcelles.

Article 5.

Il est apparu, à l'expérience, que le bénéficiaire d'un permis de lotir ne fait pas toujours immédiatement usage de son droit de lotir l'ensemble du bien et d'en vendre les parcelles.

Afin d'éviter dorénavant le renouvellement de cette pratique, l'article 5 prévoit que toute personne physique n'ayant ni la propriété ni l'usufruit d'un terrain à bâtir ou d'une habitation, et aussi un certain nombre de personnes morales de droit public auront le droit de contraindre le propriétaire de parcelles soumises au régime proposé à leur vendre celles-ci.

Ainsi, le propriétaire ne sera plus en mesure d'empêcher que lesdites parcelles reçoivent enfin leur véritable affectation.

En faisant usage du droit prévu à l'article 5, lesdites personnes physiques et morales pourront elles-mêmes assurer ce résultat.

Article 6.

Il serait inadmissible de priver le lotisseur ou ses enfants d'une parcelle sur laquelle ils désirent bâtir. D'où les exceptions prévues au 1° et 2° du présent article.

D'autre part, il ne nous paraît pas souhaitable d'assortir ces exceptions d'une limitation dans le temps, étant donné que les situations personnelles peuvent être fort différentes et qu'une telle limitation pourrait avoir des conséquences injustes.

Dès le moment où une personne physique a acquis une parcelle de terrain en application de l'article 5, il faut lui laisser la possibilité d'y faire bâtir.

C'est pourquoi l'article 6, 3°, prévoit que les dispositions de l'article 5 ne sont pas applicables en pareil cas.

Cette exception est néanmoins limitée à une durée de cinq ans, parce qu'une exception sans limite dans le temps constituerait une injustice à l'égard du propriétaire initial.

Lorsqu'une personne morale de droit public a loti un terrain ou acquis des parcelles d'un lotissement, cela s'est fait pour cause d'utilité publique.

Afin de réaliser effectivement cette finalité, il est donc nécessaire de soustraire également ces parcelles à l'application des dispositions de l'article 5.

Opdat doeltreffend van artikel 5 gebruik zou kunnen gemaakt worden dient de oorspronkelijke eigenaar voor zichzelf of voor zijn kinderen kennis te geven van zijn wens om gebruik te maken van de uitzonderingen voorzien door artikel 6, 1° en 2°. Zonder deze aangifteplicht zou het voor de kandidaat-koper onmogelijk zijn te kunnen nagaan of de eigenaar ten onrechte meer dan een perceel voor zichzelf of voor ieder van zijn kinderen voorbehoudt onder de bewering deze percelen zelf te bebouwen om alzo te ontsnappen aan de toepassing van artikel 5.

Deze aangifte dient te gebeuren binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de wet voor de percelen die men bezit op het ogenblik van de inwerkingtreding van de wet. Voor de percelen die men later verworft moet de aangifte geschieden binnen drie maanden te rekenen vanaf de verwerving.

De natuurlijke persoon die een perceel heeft verworven bij toepassing van artikel 5 is eveneens gehouden een aangifte te doen binnen drie maanden vanaf de verwerving. Om iedere twijfel nopens de juiste toestand van een perceel weg te nemen lijkt het ons verantwoord te bepalen dat bij gemis aan een aangifte binnen de gestelde termijn de eigenaar of verwerfer geen aanspraak meer kan maken op deze uitzonderingsbepalingen.

Artikel 7.

Indien een natuurlijke persoon, die een perceel verworven heeft in toepassing van artikel 5, binnen vijf jaar niet gebouwd heeft kan eerst en vooral na verloop van die termijn een derde opnieuw gebruik maken van de bepalingen van artikel 5.

Het zou nochtans kunnen gebeuren dat niemand dit perceel wenst te verwerven bij toepassing van artikel 5.

Jegens de oorspronkelijke eigenaar zou het onrechtvaardig zijn de opvolger, die het perceel niet bebouwt, niet te sanctioneren.

Daarom wordt hem een jaarlijkse belasting van 5 pct. opgelegd. Deze sanctie zal de in gebreke gebleven opvolger aanzetten om het perceel zo spoedig mogelijk te bebouwen of te verkopen.

De uitvoeringsmodaliteiten, zowel met betrekking tot de inning van de belasting als betreffende de beoordeling van de gevallen van overmacht, zullen vastgesteld worden bij koninklijk besluit.

Artikel 8.

Rekening houdende met het feit dat bij een verkoop uit de hand doorgaans in de akte een fictieve verkoopprijs wordt vermeld met het oog op de ontduiking van de registratierechten zal dit er in de toekomst niet op verbeteren wanneer er een prijsbepaling toepasselijk is.

Ten einde deze wetsontduiking tegen te gaan is er slechts één doeltreffend middel, met name de verplichting om de percelen waarop deze regeling toepasselijk is, publiek te verkopen.

Pour que ledit article 5 puisse être appliqué avec efficacité, il faut que le propriétaire initial fasse savoir, pour lui-même ou pour ses enfants, qu'il désire bénéficier des exceptions prévues à l'article 6, 1° et 2°. Si cette déclaration n'était pas obligatoire, il serait impossible au candidat acquéreur de savoir si c'est à tort que le propriétaire se réserve plus d'une parcelle pour lui-même ou pour chacun de ses enfants en affirmant qu'il y fera bâtir lui-même pour échapper ainsi à l'application de l'article 5.

Cette déclaration doit être faite dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la loi pour les parcelles que l'on possède au moment même de cette entrée en vigueur. Pour les parcelles acquises ultérieurement, la déclaration devra être faite dans les trois mois de l'acquisition.

La personne physique qui a acquis une parcelle en application de l'article 5 est également tenue de faire une déclaration dans les trois mois de l'acquisition. Afin d'écarter tout doute quant à la situation exacte d'une parcelle, il nous paraît justifié de prévoir qu'à défaut de déclaration dans le délai fixé, le propriétaire ou l'acquéreur ne pourra plus prétendre au bénéfice de ces dispositions exceptionnelles.

Article 7.

Si une personne physique qui a acquis une parcelle en application de l'article 5, n'y fait pas bâtir dans les cinq ans, ce n'est qu'à l'expiration de ce délai qu'un tiers pourra à nouveau invoquer les dispositions de l'article 5.

Il pourrait cependant arriver que personne ne désire acquérir cette parcelle en application de l'article 5.

Il serait injuste envers le propriétaire initial de ne pas imposer une sanction au propriétaire suivant qui n'aurait pas fait bâtir sur la parcelle.

C'est pourquoi une taxe annuelle de 5 p.c. lui est imposée. Cette sanction incitera le successeur défaillant à faire bâtir sur la parcelle ou à la vendre le plus tôt possible.

Les modalités d'exécution relatives tant à la perception de la taxe qu'à l'appréciation des cas de force majeure seront fixées par arrêté royal.

Article 8.

Compte tenu du fait que, dans un but de fraude des droits d'enregistrement, l'acte de vente de gré à gré fait généralement état d'un prix de vente fictif, la situation ne s'améliorera pas à l'avenir si une limitation des prix est appliquée.

Le seul moyen efficace de contrecarrer cette fraude à la loi serait d'imposer l'obligation de vendre publiquement les parcelles auxquelles s'applique la présente réglementation.

Daar echter de prijs wordt beperkt, kunnen er zich verschillende kandidaten aanmelden zodat er alleszins een rangorde dient te worden bepaald. Deze rangorde belet de verkoper te verkopen aan wie hij wil.

Bij het vaststellen van de rangorde werd rekening gehouden met het bezit of het vruchtgebruik van onroerende goederen in 't algemeen, van woningen alsmede met de gezinslast en de leeftijd van de kandidaat-koper.

Artikel 9.

De verplichting tot publieke verkoop wordt overbodig in de gevallen waarin iemand gebruik maakt van de bepalingen van artikel 5.

Enerzijds is de verkoper gehouden tot verkoop, anderzijds is de verkoopprijs vastgesteld bij de wet zodat de koper niet tot een hogere prijs kan gedwongen worden en uit eigen beweging geen hogere prijs dan de wettelijk bepaalde zal betalen.

Het is ook wenselijk de verkoop aan afstammelingen, aangenomen kinderen en bloedverwanten in de opgaande linie van beide echtgenoten niet te onderwerpen aan de formaliteit van de publieke verkoop.

Een voorrang in hoofde van deze verwanten is aanvaardbaar.

Daarenboven is het gevaar denkbeeldig dat in deze gevallen overdreven prijzen zullen bedongen worden. Moest dit laatste toch het geval zijn dan zal de koper-bloedverwant zich wellicht elders een bouwgrond aanschaffen.

Om al deze redenen worden de twee uitzonderingen in artikel 9 voorzien.

Artikel 10.

Teneinde de kopers van een perceel uit een verkaveling volledig in te lichten omtrent de gevolgen van hun aankoop is het wenselijk de volledige tekst van artikel 2 betreffende de prijsvorming, artikel 8 betreffende de verplichting van publieke verkoop en artikel 9 betreffende de uitzonderingen, in de akte op te nemen.

Dit is een minimum van informatie dat aan de koper kan verstrekt worden.

Daarenboven dient de koper, ingeval hij gebruik maakt van de bepalingen van artikel 5, gewezen te worden op de gevolgen indien hij het perceel binnen vijf jaar niet bebouwt.

Dit kan eveneens gebeuren door de opname van de tekst van artikel 7 in de koopakte.

Artikel 11.

De aard van de dokumenten en de wijze waarop deze dienen bezorgd en afgeleverd te worden teneinde het al of niet onroerend bezit te bewijzen zullen bij koninklijk besluit bepaald worden.

Toutefois, le prix étant limité, il se peut que plusieurs candidats se présentent, de sorte qu'il faudrait en tout cas prévoir un classement. Ce classement empêche le vendeur de vendre à la personne de son choix.

Lors de la détermination du classement, il est tenu compte de la propriété ou de l'usufruit d'immeubles en général, d'habitations, de même que des charges familiales et de l'âge du candidat acheteur.

Article 9.

L'obligation de vendre publiquement est superflue dans les cas où une personne fait usage des dispositions de l'article 5.

Comme, d'une part, le vendeur est tenu de vendre et que, d'autre part, le prix de vente est fixé par la loi, l'acheteur ne peut pas être forcé de payer et ne paiera pas de sa propre initiative un prix supérieur à celui fixé par la loi.

Il est également souhaitable de ne pas soumettre à la formalité de la vente publique la vente aux descendants, aux enfants adoptifs et aux ascendants du vendeur ou de son conjoint.

Une priorité en faveur de ces proches parents du vendeur peut être admise.

En outre, dans ces cas, le risque de voir stipuler des prix exagérés est imaginaire. Si tel devait cependant être le cas, l'acheteur membre de la famille s'adresserait vraisemblablement à d'autres propriétaires de terrains à bâtir.

C'est pour toutes ces raisons que l'article 9 prévoit deux exceptions.

Article 10.

En vue d'une information complète des acheteurs d'une parcelle comprise dans un lotissement sur les conséquences de leur acquisition, il serait souhaitable que l'acte reproduise intégralement le texte de l'article 2 concernant la formation du prix, de l'article 8 relatif à l'obligation de mettre en vente publique et de l'article 9 qui mentionne les exceptions.

C'est là un minimum d'informations qui peuvent être fournies à l'acheteur.

Par ailleurs, au cas où l'acheteur ferait usage des dispositions de l'article 3, son attention devrait être attirée sur les conséquences qu'entraînerait pour lui le fait de ne pas bâtir sur la parcelle dans les cinq ans.

Cela peut se faire également en faisant figurer dans l'acte de vente le texte de l'article 7.

Article 11.

La nature et le mode de délivrance des documents devant servir à faire la preuve d'un avoir immobilier seront fixés par arrêté royal.

Artikel 12.

De bepalingen van artikel 5 zullen hun doel missen indien het aan de kandidaat-koper wordt overgelaten zelf de percelen op te sporen en de echtheid van de verklaringen van de verkoper met betrekking tot mogelijke uitzonderingen te controleren.

Het aanleggen en het stipt bijhouden van een repertorium van de percelen die het voorwerp kunnen uitmaken van de toepassing van artikel 5 is dan ook het aangewezen middel.

Dit repertorium kan zonder bijzondere uitgaven vrij gemakkelijk aangelegd en bijgehouden worden door het gemeentebestuur.

Artikel 13.

Indien er in geen sanctie voorzien wordt zullen de bepalingen van een wetgeving als deze vrij gemakkelijk overtreden worden. Wij hoeven enkel te verwijzen naar de bouwovertradingen, hoewel de wet van 29 maart 1962 in strafrechtelijke sancties voorziet.

A fortiori valt te verwachten dat men zich minder zal storen aan deze wetgeving bij ontstentenis van strafrechtelijke sancties.

De voorgestelde sancties zijn zwaarder omdat de belangen die hier ter sprake komen doorgaans veel groter zijn.

R. VAN ROMPAEY.

**

VOORSTEL VAN WET

ARTIKEL 1.

Valt onder toepassing van deze wet elke onbebouwde kavel, gelegen in een verkaveling die bestemd is voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare inrichtingen die voor woningbouw kunnen worden gebruikt, en die nog niet verkocht werd of voor de eerste maal verkocht wordt sinds de aflevering van de verkavelingsvergunning.

Als onbebouwd wordt beschouwd elke kavel waarop de ruwbouw niet voltrokken is.

ART. 2.

Bij de verkoop van een of meer onbebouwde kavels, zoals bedoeld door artikel 1, mag de verkoopprijs niet meer bedragen dan de basisprijs, te verhogen met :

1. het op deze kavel aan te rekenen gedeelte van de bedragen uitgegeven voor de uitvoering van de door de verkavelingsvergunning voorgeschreven werken en lasten, met inbegrip van de intresten;

Article 12.

Les dispositions de l'article 5 manqueront leur but si on laisse au candidat acheteur le soin de rechercher lui-même les parcelles et de contrôler la véracité des déclarations du vendeur quant aux exceptions possibles.

Il est dès lors indiqué de prévoir l'établissement et la tenue à jour d'un répertoire des parcelles pouvant faire l'objet de l'application des dispositions de l'article 5.

Ce répertoire peut, assez facilement et sans frais particuliers, être dressé et tenu à jour par l'administration communale.

Article 13.

Si aucune sanction n'est prévue, les dispositions d'une législation comme celle-ci seront assez faciles à enfreindre. A cet égard, il suffit de songer aux infractions commises en matière de construction, alors même que la loi du 29 mars 1962 prévoit des sanctions pénales.

A plus forte raison faut-il s'attendre à ce que l'on se soucie moins encore de respecter la législation proposée, faute de sanctions pénales.

Celles que nous prévoyons sont plus lourdes, parce que les intérêts en cause sont généralement beaucoup plus importants.

**

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE 1^{er}.

La présente loi est applicable à toute parcelle non bâtie qui est située dans un lotissement destiné à la construction d'une habitation ou à la pose d'installations fixes ou mobiles pouvant être employées à des fins d'habitation, et n'a pas encore été vendue ou est vendue pour la première fois depuis la délivrance du permis de lotir.

Est considérée comme non bâtie toute parcelle qui ne comporte pas un gros œuvre achevé.

ART. 2.

Lors de la vente d'une ou de plusieurs parcelles non bâties visées à l'article 1^{er}, le prix de vente ne peut excéder le prix de base, majoré :

1. de la quotité, imputable sur cette parcelle, des sommes dépensées pour l'exécution des charges et travaux prescrits par le permis de lotir, en ce compris les intérêts;

2. een vastgestelde winst.

De basisprijs is gelijk aan de gebruikswaarde.

Bij de vaststelling van deze gebruikswaarde mag geen rekening gehouden worden met enige toekomstwaarde, die zou kunnen ontstaan door het vooruitzicht op of de doorvoering van de verkaveling.

Op een door de Koning te bepalen wijze wordt vóór de aflevering van de verkavelingsvergunning de basisprijs vastgesteld door de ontvanger van de registratie van het gebied waarin de goederen gelegen zijn, en wordt deze basisprijs als voorwaarde in de verkavelingsvergunning opgenomen.

De Koning bepaalt de wijze waarop het aandeel in de uitvoeringskosten en lasten, opgelegd in de verkavelingsvergunning, op iedere kavel zal toegerekend worden en stelt tevens vast welke winst in aanmerking zal mogen genomen worden. Onder de voorwaarden en op de wijze door de Koning te bepalen en met inachtnaam van de vorige bepalingen stelt de ontvanger van de registratie van het gebied waarin de goederen gelegen zijn, de verkoopprijs van elke kavel vast en brengt deze ter kennis van de aanvrager van de verkavelingsvergunning en van het gemeentebestuur van de plaats waar de goederen gelegen zijn.

ART. 3.

Bij elk provinciaal bestuur van de stedenbouw en de ruimtelijke ordening stelt de Koning een commissie van beroep in, waarvan hij de voorzitter en vier leden benoemt.

Twee leden zijn personen die de sector van de sociale huisvesting vertegenwoordigen, een lid zetelt als afgevaardigde van de Regering en een ander lid vertegenwoordigt de particuliere belangen.

De Koning stelt het reglement van orde van de commissie vast.

De aanvrager van de verkavelingsvergunning evenals het college van burgemeester en schepenen van de gemeente, waar de goederen gelegen zijn kan binnen dertig dagen na ontvangst van de vaststelling van de verkoopprijs der kavels door de ontvanger van de registratie hiertegen in beroep komen bij de commissie van beroep.

ART. 4.

In afwijking van de bepalingen van de wet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw mag niemand een of meer kavels vallende onder toepassing van deze wet te koop aanbieden of vrijwillig verkopen, voor meer dan negen jaar te huur aanbieden of verhuren, tenzij nadat de verkoopprijs definitief werd vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 2 en 3 en van hun uitvoeringsbesluiten.

Op straffe van nietigheid mag in de koopovereenkomst betreffende één of meer kavels geen verbintenis worden opgelegd om een onroerend goed te bouwen, te doen bouwen of te verschaffen.

2. d'un bénéfice déterminé.

Le prix de base est égal à la valeur d'usage.

Dans la détermination de cette dernière, il ne peut être tenu compte de quelque valeur future qui pourrait résulter de la perspective ou de la réalisation d'un lotissement.

Préalablement à la délivrance du permis de lotir, et selon les modalités à fixer par le Roi, le receveur de l'enregistrement de la région où sont situés les biens, désigne le prix de base, lequel figurera comme condition dans le permis de lotir.

Le Roi fixe la manière dont la quote-part dans les frais d'exécution et les charges imposés par le permis de lotir sera imputée sur chaque parcelle, de même que le bénéfice qui pourra entrer en ligne de compte. Conformément aux conditions et modalités à fixer par le Roi et eu égard aux dispositions qui précèdent, le receveur de l'enregistrement de la région où sont situés les biens désigne le prix de vente de chaque parcelle et le porte à la connaissance du demandeur du permis de lotir et de l'administration communale du lieu de la situation des biens.

ART. 3.

Dans chaque administration provinciale de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, le Roi institue une commission de recours, dont il nomme le président et les quatre membres.

Deux membres sont des représentants du secteur du logement social, un membre siège comme délégué du Gouvernement et un autre membre représente les intérêts privés.

Le Roi arrête le règlement d'ordre intérieur de la commission.

Le demandeur du permis de lotir ainsi que le collège des bourgmestre et échevins de la commune de la situation des biens peuvent introduire, dans les trente jours de la réception de la notification du prix de vente des parcelles désigné par le receveur de l'enregistrement, un recours devant la commission contre cette décision.

ART. 4.

Par dérogation aux dispositions de la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, nul ne peut offrir en vente ou vendre volontairement une ou plusieurs parcelles tombant sous l'application de la présente loi, ni les offrir en location ou les donner à bail pour plus de neuf ans, qu'après la désignation définitive du prix de vente conformément aux dispositions des articles 2 et 3 et de leurs arrêtés d'exécution.

A peine de nullité, le contrat de vente d'une ou de plusieurs parcelles ne peut imposer une obligation de bâtir, de faire bâtir ou de donner un immeuble.

ART. 5.

Onder de voorwaarden en op de wijze door de Koning te bepalen kunnen :

1. elke natuurlijke persoon, die geen eigenaar of vruchtgebruiker is van een woning of een bouwgrond;
2. de Staat, de provincies, de agglomeraties en federaties van gemeenten, de gemeenten, de vereniging van gemeenten, de commissies van openbare onderstand, de gewestelijke ontwikkelingsmaatschappijen, de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, de Nationale Landmaatschappij alsmede de door hen erkende maatschappijen, de openbare instellingen, aangeduid door de Koning, die tot sociaal doel de ruimtelijke ordening, het grondbeleid of de woningbouw hebben, de eigenaars van één of meer percelen bedoeld bij artikel 1 verplichten deze percelen aan hen te verkopen, behoudens in de gevallen door deze wet bepaald.

ART. 6.

Het bepaalde in artikel 5 is niet van toepassing op :

1. een kavel waarop de eigenaar voornemens is voor eigen gebruik te bouwen;
2. een kavel per kind van de eigenaar, dat geen eigenaar is van een woning of een bouwgrond;
3. een kavel door een natuurlijke persoon reeds verworven bij toepassing van artikel 5, gedurende een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de aankoopakte of het in kracht van gewijsde gegane vonnis dat de aankoopakte vervangt;
4. kavels toebehorende aan publiekrechtelijke rechtspersonen;

De hierboven onder 1 en 2 bedoelde eigenaars zijn gehouden, op straffe van verval, hun voornemen om deze percelen voor eigen gebruik te bebouwen of voor te behouden voor hun kinderen, aan te geven aan het gemeentebestuur van de plaats waar de kavels gelegen zijn binnen drie maanden vanaf de definitieve vaststelling van de verkoopprijs.

De natuurlijke personen, die een kavel hebben verworven bij toepassing van de bepalingen van artikel 5, zijn eveneens gehouden, op straffe van verval, zulks aan te geven bij het gemeentebestuur van de plaats waar de kavel gelegen is binnen drie maanden te rekenen vanaf de datum van de aankoopakte of van het in kracht van gewijsde gegane vonnis dat de aankoopakte vervangt.

De Koning bepaalt de uitvoeringsmodaliteiten van dit artikel.

ART. 7.

Wanneer, behoudens in geval van overmacht, de natuurlijke personen die een kavel hebben aangekocht bij toepassing van artikel 5 dit perceel binnen vijf jaar, te rekenen vanaf het verlijden van de verkoopakte of vanaf de datum van het in kracht van gewijsde gegane vonnis dat de koopakte vervangt, niet hebben bebouwd, zijn vanaf het verstrijken van voormelde termijn een jaarlijkse belasting van 5 pct. op de aankoopprijs verschuldigd.

ART. 5.

Dans les conditions et selon les modalités à fixer par le Roi :

1. toute personne physique qui n'est pas propriétaire ou usufruitier d'une habitation ou d'un terrain à bâtir;
 2. l'Etat, les provinces, les agglomérations et fédérations de communes, les communes, les associations de communes, les commissions d'assistance publique, les sociétés de développement régional, la Société nationale du Logement, la Société nationale terrienne ainsi que leurs sociétés agréées, les organismes publics désignés par le Roi, qui ont pour objet social l'aménagement du territoire, la politique foncière ou la construction d'habitations,
- peuvent obliger les propriétaires d'une ou de plusieurs parcelles visées à l'article 1^{er} à leur vendre ces parcelles, sauf dans les cas prévus par la présente loi.

ART. 6.

Les dispositions de l'article 5 ne sont pas applicables :

1. à une parcelle sur laquelle le propriétaire a l'intention de construire pour son propre usage;
2. à une parcelle par enfant du propriétaire, qui n'est pas propriétaire d'une habitation ou d'un terrain à bâtir;
3. à une parcelle déjà acquise par une personne physique en application de l'article 5, pendant un délai de cinq ans à compter de l'acte d'achat ou du jugement coulé en force de chose jugée qui remplace l'acte d'achat;
4. aux parcelles appartenant à des personnes morales de droit public.

Les propriétaires visés aux 1 et 2 ci-dessus sont tenus, à peine de déchéance, de déclarer leur intention d'utiliser ces parcelles pour construire à leur propre usage ou de les conserver pour leurs enfants, à l'administration communale du lieu de la situation des parcelles, dans les trois mois à compter de la désignation définitive du prix de vente.

Les personnes physiques qui ont acquis une parcelle en application des dispositions de l'article 5 sont également tenues, à peine de déchéance, de le déclarer à l'administration communale du lieu de la situation de la parcelle, dans les trois mois à compter de l'acte d'achat ou de la date du jugement coulé en force de chose jugée qui remplace l'acte d'achat.

Le Roi fixe les modalités d'exécution du présent article.

ART. 7.

Sauf en cas de force majeure, les personnes physiques qui ont acquis une parcelle en application de l'article 5 et qui n'ont pas construit sur cette parcelle dans les cinq ans à compter de la passation de l'acte de vente ou de la date du jugement coulé en force de chose jugée qui remplace l'acte de vente, sont redevables d'une taxe annuelle de 5 p.c. sur le prix d'achat à compter de l'expiration du délai précité.

De belasting wordt betaald aan de ontvanger van de registratie op een bijzondere rekening van de begroting, beheerd door de Minister tot wiens bevoegdheid de ruimtelijke ordening behoort en welke bestemd is voor verrichtingen met betrekking tot het grondbeleid.

De Koning bepaalt de uitvoeringsmodaliteiten van dit artikel.

ART. 8.

De verkoop van kavels bedoeld in artikel 1 zal enkel mogen geschieden op de wijze die gebruikelijk is inzake gewone openbare verkoping van onroerende goederen.

De percelen worden achtereenvolgens opgeroepen en toegewezen aan de meestbediende voor zover de prijs berekend overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 2 en 3 niet wordt bereikt.

Mochten de aanbiedingen deze prijs bereiken, dan moet met inachtneming van de hiernavermelde rangorde de kavel toegewezen worden aan :

1. de kandidaat-koper die geen onroerend goed in eigendom of vruchtgebruik bezit en wiens voor de personenbelasting in aanmerking komend inkomen, gecumuleerd met dat van zijn eventuele echtgenoot en te verlagen met een door de Koning te bepalen bedrag per persoon ten laste, het laagste is; bij gelijk inkomen de kandidaat-koper met het grootst aantal personen ten laste; bij gelijke personenlast, de oudste kandidaat;

2. de kandidaat-koper die geen woning in eigendom of in vruchtgebruik bezit en wiens voor de personenbelasting in aanmerking komend inkomen, gecumuleerd met dat van zijn eventuele echtgenoot en te verlagen met een door de Koning te bepalen bedrag per persoon ten laste, het laagste is; bij gelijk inkomen, de kandidaat-koper met het grootst aantal personen ten laste; bij gelijke personenlast, de oudste kandidaat;

3. de kandidaat-koper wiens voor de personenbelasting in aanmerking komend inkomen, gecumuleerd met dat van zijn eventuele echtgenoot en te verlagen met een door de Koning te bepalen bedrag per persoon ten laste, het laagste is; bij gelijk inkomen de kandidaat-koper met het grootst aantal personen ten laste; bij gelijke personenlast, de oudste kandidaat.

De Koning neemt de besluiten tot uitvoering van dit artikel.

ART. 9.

De bepalingen van artikel 8 zijn niet van toepassing op :

1. de gevallen bepaald bij artikel 5;
2. de verkoop aan afstammelingen, aangenomen kinderen of bloedverwanten in de opgaande linie van een van beide echtgenoten.

ART. 10.

De instrumenterende ambtenaar is ertoe gehouden de integrale tekst van de artikelen 2 en 8 op te nemen in de akte die verleden wordt bij de verkoop van elke kavel bedoeld in artikel 1.

La taxe est payée au receveur de l'enregistrement à un compte spécial du budget géré par le Ministre ayant l'aménagement du territoire dans ses attributions, et qui est destiné à financer des opérations de politique foncière.

Le Roi fixe les modalités d'exécution des dispositions du présent article.

ART. 8.

La vente des parcelles visées à l'article 1^{er} ne pourra avoir lieu que conformément aux usages en vigueur en matière de vente publique ordinaire d'immeubles.

Les parcelles sont successivement mises aux enchères et adjudgées au plus offrant pour autant que n'est pas atteint le prix calculé conformément aux dispositions des articles 2 et 3.

Si les offres atteignent ce prix, il y a lieu, sous réserve de respecter le classement mentionné ci-après, d'adjudger la parcelle :

1. au candidat acheteur qui n'a aucun immeuble en propriété ou en usufruit et dont le revenu imposable à l'impôt des personnes physiques, cumulé avec celui de son conjoint éventuel et à diminuer par personne à charge d'un montant à fixer par le Roi, est le plus bas; si les revenus sont égaux, à celui qui a le plus grand nombre de personnes à charge; si le nombre des personnes à charge est égal, au candidat le plus âgé;

2. au candidat acheteur qui n'a aucune habitation en propriété ou en usufruit et dont le revenu imposable à l'impôt des personnes physiques, cumulé avec celui de son conjoint éventuel et à diminuer par personne à charge d'un montant à fixer par le Roi, est le plus faible; si les revenus sont égaux, à celui qui a le plus grand nombre de personnes à charge; si le nombre des personnes à charge est égal, au candidat le plus âgé;

3. au candidat acheteur dont le revenu imposable à l'impôt des personnes physiques, cumulé avec celui de son conjoint éventuel et à diminuer par personne à charge d'un montant à fixer par le Roi, est le plus faible; si les revenus sont égaux, à celui qui a le plus grand nombre de personnes à charge; si le nombre des personnes à charge est égal, au candidat le plus âgé.

Le Roi prend les arrêtés d'exécution du présent article.

ART. 9.

Les dispositions de l'article 8 ne s'appliquent pas :

1. aux cas prévus à l'article 5;
2. à la vente aux descendants, enfants adoptifs ou ascendants de l'un des deux époux.

ART. 10.

Le fonctionnaire instrumentant est tenu de faire figurer le texte intégral des articles 2 et 8 dans l'acte à passer lors de la vente de toute parcelle visée à l'article 1^{er}.

Bovendien zal de instrumenterende ambtenaar, indien de overdracht van de kavel geschiedt in toepassing van artikel 5 de integrale tekst van artikel 7 in de verkoopakte opnemen.

ART. 11.

Op een door de Koning te bepalen wijze dienen de kandidaat-kopers aan de instrumenterende ambtenaar het bewijs te leveren van hun onroerend bezit, zo in eigendom als in vruchtgebruik, alsmede van hun inkomsten en personenlast.

ART. 12.

Binnen een jaar vanaf de inwerkingtreding van deze wet is het gemeentebestuur gehouden een repertorium aan te leggen van al de kavels begrepen in verkavelingen die het voorwerp kunnen uitmaken van de toepassing van de bepalingen van artikel 5.

Dit repertorium, dat verder nauwkeurig dient te worden bijgehouden, kan door elke kandidaat-koper worden geraadpleegd, die er tevens tegen betaling een uittreksel van kan bekomen.

De Koning bepaalt de uitvoeringsmodaliteiten van dit artikel.

ART. 13.

Met gevangenisstraf van acht dagen tot zes maanden en met geldboete van 1.000 tot 10.000 frank of met een van die straffen alleen wordt gestraft de eigenaar van een of meer kavels, bedoeld in artikel 1, die de bepaling overtreedt van de artikelen 2, 4 en 8 of van de besluiten getroffen ter uitvoering van de artikelen 2 en 8.

R. VAN ROMPAEY.

W. VERLEYSEN.

P. D'HONDT-VAN OPDENBOSCH.

A. VANDENABEELE.

R. VANNIEUWENHUYZE.

En outre, si la cession de propriété de la parcelle a lieu en application des dispositions de l'article 5, le fonctionnaire instrumentant fera figurer dans l'acte de vente le texte intégral de l'article 7.

ART. 11.

Les candidats acheteurs sont tenus de fournir au fonctionnaire instrumentant, dans les formes à fixer par le Roi, la preuve de leur avoir immobilier, tant en propriété qu'en usufruit, ainsi que de leurs revenus et du nombre des personnes à leur charge.

ART. 12.

Dans l'année qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi, l'administration communale est tenue de dresser un répertoire de toutes les parcelles comprises dans des lotissements pouvant faire l'objet de l'application des dispositions de l'article 5.

Ce répertoire, qui devra être minutieusement tenu à jour, pourra être consulté par tout candidat acheteur, qui pourra également en obtenir un extrait contre paiement.

Le Roi fixe les modalités d'exécution du présent article.

ART. 13.

Est passible d'un emprisonnement de huit jours à six mois et d'une amende de 1.000 à 10.000 francs ou de l'une de ces peines seulement, le propriétaire d'une ou de plusieurs parcelles visées à l'article 1^{er}, qui contrevient aux dispositions des articles 2, 4 et 8 ou des arrêtés pris en exécution des articles 2 et 8.