

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1977-1978

6 JULI 1978

**Voorstel van wet betreffende het sociaal
grondbeleid in het Brusselse gewest****(Ingediend door de heer Moureaux)**

TOELICHTING

Bij de bespreking van het wetsvoorstel betreffende het sociaal grondbeleid in de Commissie voor de Justitie (Doc. Senaat 119, zitting 1977-1978, nr. 4), merkte een lid op dat de werkingssfeer van het wetsvoorstel te zeer werd beperkt door uitsluitend toepasselijk te zijn in de woonuitbreidingsgebieden. Welnu, in het bestaand ontwerp-gewestplan voor de Brusselse agglomeratie komen geen woonuitbreidingsgebieden voor.

Niettemin werd de tekst van het wetsvoorstel op dit stuk niet gewijzigd.

Dit wetsvoorstel beoogt deze leemte aan te vullen. Zodra het is goedgekeurd, kunnen de publiekrechtelijke rechtspersonen het recht van voorkoop uitoefenen in de reservegebieden en in de gebieden die in gemeenschappelijk overleg moeten geordend worden zoals ze zijn aangeduid in het bestaande ontwerp-gewestplan.

Een nieuw ontwerp-gewestplan of gewestplan zal de uitoefening van het recht van voorkoop kunnen uitbreiden tot andere zones.

*
****SENAT DE BELGIQUE**

SESSION DE 1977-1978

6 JUILLET 1978

**Proposition de loi relative à la politique foncière
sociale dans la région bruxelloise****(Déposée par M. Moureaux)**

DEVELOPPEMENTS

Lors de l'examen de la proposition de loi relative à la politique foncière sociale par la Commission de la Justice (Doc. Sénat 119, séance 1977-1978, n° 4), un membre a fait remarquer que la proposition de loi avait un champ d'application trop limité : elle ne pourra en effet être appliquée que dans les zones d'extension de l'habitat. Or, le projet de plan de secteur de l'agglomération bruxelloise ne prévoit aucune zone d'extension de l'habitat.

Le texte de la proposition de loi ne fut néanmoins pas modifié sur ce point.

La présente proposition de loi vise à combler cette lacune. Dès que notre proposition sera adoptée, les personnes morales de droit public pourront exercer le droit de préemption dans les zones de réserve et les zones d'aménagement concerté telles qu'elles sont indiquées par le projet de plan existant.

Un nouveau projet de plan ou plan de secteur pourra étendre l'exercice du droit de préemption à d'autres zones.

S. MOUREAUX.*
**

VOORSTEL VAN WET**HOOFDSTUK I****Recht van voorkoop****ARTIKEL 1**

De bepalingen vervat in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de onroerende goederen, gelegen in de zones die door het ontwerp-gewestplan of door het gewestplan zijn bestemd tot « reservegebied » hetzij tot « in gemeen overleg te ordenen gebied ». Bovendien kunnen de bepalingen van dit hoofdstuk toepasselijk verklaard worden op de onroerende goederen, gelegen in enige andere zone waarvoor het ontwerp-gewestplan of het gewestplan zulks voorschrijft.

ART. 2

Ten einde een sociaal grondbeleid te bevorderen wordt, in het algemeen belang, een recht van voorkoop toegekend :

Aan de gemeenten;

Aan de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen;

Aan de door de Koning aangewezen openbare besturen en instellingen.

De Koning stelt, bij een in Ministerieel Comité voor Brusselse Gewestelijke Aangelegenheden overlegd besluit, de prioriteiten en de uitvoeringsmodaliteiten vast voor de uitoefening van dit recht.

ART. 3

Dit recht van voorkoop geldt niet :

1° In geval van verkoop :

Aan de echtgenoot van de eigenaar of van een van de medeëigenaars;

Aan de afstammelingen of aangenomen kinderen van de eigenaar of van de medeëigenaars of van hun echtgenoten, voor zover zij voor eigen rekening kopen;

Aan de vader en de moeder van de eigenaar of van de echtgenoot van de eigenaar;

2° In geval van verkoop aan een medeëigenaar van het goed;

3° In geval van verkoop aan een ander dan een in artikel 45bis van de Huisvestingscode bedoeld openbaar bestuur of publiekrechtelijke rechtspersoon, daartoe door de Koning gemachtigd;

4° Wanneer het onroerend goed deel uitmaakt van een goedgekeurde verkaveling waarvoor de werken en handelingen, bedoeld in artikel 58 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, zijn voltooid;

PROPOSITION DE LOI**CHAPITRE I****Droit de préemption****ARTICLE 1^{er}**

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux immeubles situés dans les zones classées par le projet de plan ou le plan de secteur en zone de réserve ou en zone d'aménagement concerté. En outre, les dispositions de ce chapitre peuvent être rendues applicables aux immeubles sis dans toute zone pour laquelle le projet de plan ou le plan de secteur le prescrit.

ART. 2

Afin de promouvoir une politique foncière sociale, un droit de préemption est accordé, dans l'intérêt général :

Aux communes;

Aux sociétés immobilières de service public;

Aux administrations et établissements publics désignés par le Roi.

Le Roi arrête, par arrêté délibéré en Comité ministériel des Affaires régionales bruxelloises les priorités et les modalités d'exécution relatives à l'exercice de ce droit.

ART. 3

Ce droit de préemption n'est pas applicable :

1° En cas de vente :

Au conjoint du propriétaire ou de l'un des copropriétaires;

Aux descendants ou enfants adoptifs du propriétaire ou de l'un des copropriétaires ou de leur conjoint, pour autant qu'ils soient acquéreurs pour leur propre compte;

Aux père et mère du propriétaire ou du conjoint du propriétaire;

2° En cas de vente à un copropriétaire du bien;

3° En cas de vente à une administration publique ou à une personne morale de droit public non visées à l'article 45bis du Code du logement et autorisées à cet effet par le Roi;

4° Lorsque le bien immobilier fait partie d'un lotissement approuvé pour lequel sont terminés les travaux et opérations prévus à l'article 58 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;

5° Wanneer het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een verkoopbelofte die een vaste dagtekening heeft verkregen vóór de inwerkingtreding van deze wet.

ART. 4

De eigenaar mag het goed slechts uit de hand verkopen aan iemand anders dan de publiekrechtelijke rechtspersonen bedoeld in artikel 2, nadat hij, door bemiddeling van het gemeentebestuur op het grondgebied waarvan het onroerend goed gelegen is, aan die personen de gelegenheid heeft gegeven hun recht van voorkoop uit te oefenen. Te dien einde moet hij bij ter post aangetekende brief aan het gemeentebestuur de prijs en de voorwaarden meedelen waartegen hij bereid is het goed te verkopen. Deze mededeling geldt als aanbod van verkoop.

Binnen een termijn van tien kalenderdagen geeft het gemeentebestuur hiervan kennis aan de in artikel 2 bedoelde publiekrechtelijke rechtspersonen.

De publiekrechtelijke rechtspersonen die het aanbod wensen te aanvaarden moeten hiervan, bij ter post aangetekende brief, binnen zestig dagen na de mededeling bedoeld in het eerste lid, kennis geven aan de eigenaar.

Indien binnen die termijn slechts een enkele rechtspersoon het aanbod aanvaardt, is de verkoop overeenkomstig artikel 1583 van het Burgerlijk Wetboek tussen partijen voltrokken zodra die termijn van zestig dagen is verstreken. Indien verscheidene rechtspersonen binnen die termijn het aanbod hebben aanvaard, is de verkoop na het verstrijken van dezelfde termijn van zestig dagen voltrokken tussen de verkoper en de publiekrechtelijke rechtspersoon die overeenkomstig het koninklijk besluit, genomen ter uitvoering van artikel 2, prioriteit heeft boven de andere.

Is het aanbod binnen die termijn niet aanvaard, dan mag de eigenaar het goed niet tegen een lagere prijs of gunstiger voorwaarden uit de hand aan een derde verkopen, zonder dat een nieuw aanbod is gedaan overeenkomstig het eerste lid.

Na verloop van een termijn van één jaar na het aanbod mag het goed niet uit de hand worden verkocht, zelfs niet tegen dezelfde prijs en onder dezelfde voorwaarden, zonder dat een nieuw aanbod wordt gedaan.

De instrumenterende ambtenaar die een akte van verkoop uit de hand heeft verleden aan iemand anders dan de publiekrechtelijke rechtspersonen bedoeld in artikel 2, is gehouden, door bemiddeling van het gemeentebestuur, aan de laatstgenoemden kennis te geven van de prijs en de voorwaarden van de verkoop, binnen een maand na de registratie.

Ook indien anders is bedongen, beschikt de rechtspersoon, koper van het goed, na het verstrijken van de in het derde lid gestelde termijn, over een termijn van één maand om de prijs te voldoen.

ART. 5

In geval van openbare verkoop is de instrumenterende ambtenaar gehouden ten minste dertig dagen van te voren

5° Lorsque le bien immeuble fait l'objet d'un compromis de vente ayant date certaine avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

ART. 4

Le propriétaire ne peut vendre le bien de gré à gré à une personne autre que les personnes morales de droit public visées à l'article 2, qu'après avoir, par l'intermédiaire de l'administration communale de la commune sur le territoire de laquelle est sis le bien immeuble, mis lesdites personnes en mesure d'exercer leur droit de préemption. A cet effet, il doit communiquer à l'administration communale, par lettre recommandée, le prix et les conditions auxquels il est disposé à vendre le bien. Cette communication vaut offre de vente.

Dans un délai de dix jours civils, l'administration communale en donne connaissance aux personnes morales de droit public visées à l'article 2.

Les personnes morales de droit public désireuses d'accepter l'offre doivent en donner connaissance au propriétaire, par lettre recommandée à la poste, dans les soixante jours de la communication visée au premier alinéa.

Si seulement une personne morale accepte l'offre, la vente, conformément à l'article 1583 du Code civil, est parfaite entre parties dès l'expiration dudit terme de soixante jours. Si, dans ce délai, plusieurs personnes morales ont accepté l'offre, la vente est parfaite, à l'expiration du même délai de soixante jours, entre le vendeur et la personne morale de droit public qui dispose de la priorité sur les autres, conformément à l'arrêté royal pris en exécution de l'article 2.

Si l'offre n'est pas acceptée dans le susdit délai, aucune vente de gré à gré ne peut être consentie par le propriétaire à un tiers à un prix inférieur ou à des conditions plus favorables, sans qu'une nouvelle offre soit faite conformément à l'alinéa premier.

Après un délai d'un an à dater de l'offre, le bien ne peut être vendu de gré à gré, même à un prix identique et dans des conditions identiques, sans qu'une nouvelle offre soit faite.

L'officier instrumentant qui passe un acte de vente de gré à gré à une personne autre que les personnes morales de droit public visées à l'article 2 est tenu de notifier à celles-ci, par l'intermédiaire de l'administration communale, le prix et les conditions de la vente, dans le mois de l'enregistrement.

Nonobstant toute disposition contraire, la personne morale dispose, après l'expiration du délai prévu au troisième alinéa, d'un délai d'un mois pour régler le prix.

ART. 5

En cas de vente publique, l'officier instrumentant est tenu de communiquer à l'administration de la commune

aan het gemeentebestuur op het grondgebied waarvan het onroerend goed gelegen is, plaats, dag en uur van de verkoop mede te delen.

Binnen een termijn van tien kalenderdagen geeft het gemeentebestuur kennis van die mededeling aan de in artikel 2 bedoelde publiekrechtelijke rechtspersonen.

De instrumenterende ambtenaar is gehouden aan het einde van de opbieding en vóór de toewijzing in het openbaar de vraag te stellen of een van de publiekrechtelijke rechtspersonen bedoeld in artikel 2 zijn recht op voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs. Indien een van die rechtspersonen verklaart zijn recht van voorkoop tegen de laatst geboden prijs uit te oefenen, is de verkoop definitief krachtens deze instemming. Indien verscheidene van die rechtspersonen hun recht van voorkoop uitoefenen, wordt de verkoop toegewezen aan de persoon die prioriteit geniet overeenkomstig het koninklijk besluit genomen ter uitvoering van artikel 2. Indien geen van die rechtspersonen verklaart zijn recht van voorkoop uit te oefenen, wordt de verkoop voortgezet.

In geval van herverkoop tengevolge van de uitoefening van het recht van hoger bod, moet acht dagen tevoren aan de in artikel 2 bedoelde publiekrechtelijke rechtspersonen dezelfde kennisgeving worden gedaan en moet in het openbaar dezelfde vraag worden gesteld ter zitting van herverkoop.

ART. 6

In geval van verkoop met miskenning van het recht van voorkoop, kunnen de publiekrechtelijke rechtspersonen bedoeld in artikel 2, eisen in de plaats te worden gesteld van de koper.

Het instellen van een vordering tot indeplaatsstelling maakt latere vorderingen niet-ontvankelijk.

De vordering tot indeplaatsstelling moet gelijktijdig tegen de verkoper en de eerste koper worden ingesteld en de eis is eerst ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte en, in voorkomend geval, op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

De in de plaats gestelde betaalt aan de koper de prijs terug die deze heeft betaald. Degene die het goed heeft verkocht met miskenning van het recht van voorkoop betaalt aan de koper de kosten van de akte van aankoop terug. De in de plaats gestelde is slechts gehouden tot de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en tot de lasten waarin de koper heeft toegestemd, voor zover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven vóór de inschrijving van zijn eis.

De vordering tot naasting en tot indeplaatsstelling verjaart, bij openbare verkoop, door verloop van drie maanden te rekenen van de toewijzing en, bij verkoop uit de hand, door verloop van drie maanden te rekenen van de kennisgeving van de verkoop aan de rechtspersonen bedoeld in artikel 2, indien een dergelijke kennisgeving heeft plaatsgehad, en anders door verloop van twee jaren na de overschrijving van de akte van verkoop.

sur le territoire de laquelle est sis le bien immeuble, le lieu, la date et l'heure de la vente, au moins trente jours à l'avance.

Dans un délai de dix jours civils, l'administration communale donne connaissance de cette communication aux personnes morales de droit public visées à l'article 2.

L'officier instrumentant est tenu de demander publiquement à la fin des enchères et avant l'adjudication si une des personnes morales de droit public visées à l'article 2 désire exercer son droit de préemption au prix de la dernière offre. Au cas où une de celles-ci déclare exercer son droit de préemption au prix de la dernière offre, la vente devient définitive par cet acquiescement. Au cas où plusieurs de ces personnes morales exerceraient leur droit de préemption, la vente serait réalisée au profit de la personne prioritaire sur base de l'arrêté royal pris en exécution de l'article 2. Au cas où aucune de ces personnes morales ne déclare exercer son droit de préemption, la vente se poursuit.

En cas de revente par suite de l'exercice du droit de surenchère, la même notification doit être faite huit jours à l'avance aux personnes morales de droit public visées à l'article 2 et la même question doit être posée publiquement à la séance de surenchère.

ART. 6

En cas de vente faite en méconnaissance des droits de préemption, les personnes morales de droit public visées à l'article 2 peuvent exiger d'être subrogées à l'acquéreur.

Le fait du dépôt d'une demande en subrogation rend les demandes ultérieures irrecevables.

L'action en subrogation doit être intentée à la fois au vendeur et au premier acquéreur, et la demande n'est reçue qu'après avoir été inscrite en marge de la transcription de l'acte incriminé et, le cas échéant, en marge de la transcription du dernier titre transcrit.

Le subrogé rembourse à l'acquéreur le prix payé par lui. Celui qui a vendu le bien en méconnaissance du droit de préemption rembourse à l'acquéreur les frais de l'acte d'achat. Le subrogé n'est tenu des obligations résultant pour l'acquéreur de l'acte authentique de vente et des charges consenties par l'acquéreur que pour autant que ces dernières aient fait l'objet d'inscription ou de transcription avant l'inscription de sa demande.

L'action en retrait et en subrogation se prescrit, en cas de vente publique, par trois mois à dater de l'adjudication et, en cas de vente de gré à gré, par trois mois à dater de la notification de cette vente aux personnes morales visées à l'article 2, si une telle notification a eu lieu, et sans cela par deux ans à dater de la transcription de l'acte de vente.

Indien de rechter de vordering tot indeplaatsstelling inwiligt, wordt het vonnis overgeschreven in het register van de bevoegde hypotheekbewaarder en heeft het ten aanzien van derden dezelfde gevolgen als de overschrijving van een akte van overdracht.

HOOFDSTUK II

Wijzigingsbepalingen

ART. 7

In artikel 48, 1, vervat in artikel 1 van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen, wordt tussen het tweede en derde lid een nieuw lid ingevoegd, luidende :

« Evenwel, indien het een onroerend goed betreft, gelegen in een reservegebied of in een in algemeen overleg te ordenen gebied of in een zone waarin de uitoefening van het recht van voorkoop door een publiekrechtelijke rechtspersoon is voorzien in het ontwerp-gewestplan of in het gewestplan, zal de verkoop aan de pachter pas voltrokken zijn indien geen der rechtspersonen bedoeld in artikel 2 van de wet op het sociaal grondbeleid in het Brusselse gewest, zijn voorkooprecht heeft uitgeoefend binnen de in artikel 4, derde lid, van die wet gestelde termijn van zestig dagen. »

Aan artikel 52, vervat in hetzelfde artikel 1, wordt een 9^e toegevoegd, luidende :

« 9^e Wanneer een publiekrechtelijke rechtspersoon zijn recht van voorkoop uitoefent overeenkomstig de wet op het sociaal grondbeleid in het Brusselse gewest. »

HOOFDSTUK III

Aanvulling van de Huisvestingscode

ART. 8

In het koninklijk besluit van 10 december 1970 houdende de Huisvestingscode, bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, wordt een artikel 45^{ter} ingevoegd, luidende :

« Artikel 45^{ter}. — Met het oog op het voeren van een grondbeleid in het Brusselse gewest kan de Staat zijn waarborg verlenen voor de goede afloop aan de leningen die door openbare besturen en instellingen, alsmede verenigingen ervan worden aangegaan voor de verkrijging van ongebouwde en gebouwde onroerende goederen en het bouwrijp maken ervan in de reservegebieden, de gebieden die in gemeenschappelijk overleg zullen geordend worden en in de zones waarin zij het recht van voorkoop uitoefenen krachtens een bepaling opgenomen in het ontwerp-gewestplan of in het gewestplan.

De Staat kan eveneens bijdragen in de rentelast van de in het voorgaande lid bedoelde leningen.

De Koning stelt nadere regels voor de uitvoering van dit artikel. »

Si le juge accueille la demande en subrogation, le jugement est transcrit sur le registre du conservateur des hypothèques compétent et il a, à l'égard des tiers, les mêmes effets que la transcription d'un acte de cession.

CHAPITRE II

Dispositions modificatives

ART. 7

A l'article 48, 1, contenu dans l'article 1^{er} de la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux, il est inséré, entre le deuxième et le troisième alinéa, un alinéa nouveau, rédigé comme suit :

« Toutefois, s'il s'agit d'un bien immeuble situé dans une zone de réserve ou dans une zone d'aménagement concerté ou dans une zone où l'exercice du droit de préemption par une personne morale de droit public est prévu dans le projet de plan ou le plan de secteur, la vente au preneur ne sera parfaite que si aucune des personnes morales visées à l'article 2 de la loi relative à la politique foncière sociale dans la région bruxelloise n'a exercé son droit de préemption dans le délai de soixante jours fixé à l'article 4, troisième alinéa, de cette loi. »

A l'article 52, contenu dans le même article 1^{er}, il est inséré un 9^e, libellé comme suit :

« 9^e Lorsqu'une personne morale de droit public exerce son droit de préemption conformément à la loi relative à la politique foncière sociale dans la région bruxelloise. »

CHAPITRE III

Dispositions complétant le Code du logement

ART. 8

Dans l'arrêté royal du 10 décembre 1970 portant le Code du logement, confirmé par la loi du 2 juillet 1971, il est inséré un article 45^{ter} libellé comme suit :

« Article 45^{ter}. — En vue de la mise en œuvre d'une politique foncière dans la région bruxelloise, l'Etat peut accorder sa garantie de bonne fin aux emprunts contractés par des administrations et des établissements publics, ainsi que par des associations de ceux-ci, dans le but d'acquérir des biens immeubles bâtis ou non bâtis et de les rendre constructibles dans les zones de réserve, les zones d'aménagement concerté et les zones où l'exercice du droit de préemption par les personnes morales de droit public est prévu dans le projet de plan ou le plan de secteur.

L'Etat peut également intervenir dans la charge des intérêts des emprunts visés à l'alinéa précédent.

Le Roi arrête les modalités d'exécution du présent article. »

S. MOUREAUX.