

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1968-1969

4 MAART 1969

WETSVOORSTEL

tot vrijstelling van het registratierecht van de ruiling van gedeelten van als bouwgrond aangeziene percelen, die een uit stedenbouwkundig oogpunt betere indeling van die percelen mogelijk maken.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Soms ondervinden de eigenaars van percelen, die op grond van de plannen van aanleg als bouwgronden worden aangezien, nadelen van vroeger doorgevoerde verkavelingen die hen o.m. niet toelaten de gebouwen die zij zouden willen optrekken of die later bij eventuele verkoop zouden worden opgetrokken, rechtlijnig te maken. Het ligt voor de hand dat deze eigenaars een akkoord pogen te bereiken met de eigenaars van de aanpalende percelen, ten einde door ruiling hun percelen een rechtlijnige vorm te geven.

Soms komt deze ruiling niet tot stand omdat de eigenaar van het aanpalende perceel er tegen opziet een recht te betalen als hij toch niet voornemens is in een nabije toekomst te bouwen.

Anderzijds is er een stedenbouwkundig belang medegemoeid dat de percelen zo harmonisch mogelijke afmetingen hebben: het is overbodig hier allerlei nadelen op te sommen die bv. uit het bebouwen van niet-rechthoekige percelen kunnen voortvloeien.

Het opzet van dit wetsvoorstel is in de hier bedoelde gevallen deze ruiling vlotter te laten verlopen en op die manier tot een rationelere stedenbouw te komen. De derving van rechten die hieruit eventueel voor de Schatkist zou voortvloeien, kan niet aanzienlijk zijn daar het doorgaans slechts om een beperkte oppervlakte gaat.

Bij ongelijkheid van de gedeelten of bij meerwaarde van beide wordt trouwens een recht (12,5 % of 6 % naar gelang van het geval) geheven op het waardeverschil of op de opleg indien deze groter is dan dat verschil.

Tevens is in waarborgen voorzien om te beletten dat de ruiling willekeurig zou geschieden. Deze is telkens o.m. afhankelijk gesteld van het vertonen van een getuigschrift afgeleverd door de overheid die ook de bouwvergunning

Chambre des Représentants

SESSION 1968-1969

4 MARS 1969

PROPOSITION DE LOI

exonérant du droit d'enregistrement l'échange de parties de parcelles considérées comme terrain à bâtir, lorsque cet échange permet, du point de vue urbaniste, une meilleure répartition des parcelles.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les propriétaires de parcelles, considérées comme terrain à bâtir selon les plans d'aménagement, éprouvent parfois des inconvénients dus à des lotissements exécutés antérieurement, les empêchent notamment d'aligner les bâtiments qu'ils voudraient construire ou qui pourraient être construits ultérieurement en cas de vente. Il est évident que ces propriétaires s'efforcent de s'accorder avec les propriétaires de parcelles contiguës, afin de pouvoir aligner leurs parcelles grâce à des échanges.

Parfois, l'échange ne se réalise pas, le propriétaire d'une parcelle contiguë n'étant pas disposé à payer un droit parce qu'il n'a en effet aucunement l'intention de bâtir dans un avenir proche.

Par ailleurs, il importe du point de vue urbaniste que les parcelles aient des dimensions aussi harmonieuses que possible: il est superflu d'énumérer ici tous les inconvénients qui peuvent découler, par exemple, de la construction sur des parcelles non rectangulaires.

Le but de la présente proposition de loi est de faciliter, dans les cas précités, l'échange des parcelles, en vue d'aboutir à un urbanisme plus rationnel. La perte de droits qui en résulterait éventuellement pour le Trésor ne peut être considérable, car il s'agit généralement de superficies réduites.

En cas d'inégalité des parcelles, ou de plus-value, un droit (12,5 % ou 6 % selon le cas) est d'ailleurs perçu sur la différence de valeur ou sur la soulte, si celle-ci est supérieure à cette différence.

Une garantie est également prévue pour éviter que l'échange ne se fasse de manière arbitraire. Celui-ci est subordonné chaque fois notamment à la production d'un certificat délivré par l'autorité qui assure également la déli-

aflevert en die vrij oordeelt of de voorgenomen ruil om stede-
debouwkundige redenen gewenst is.

vance du permis de bâtir et qui apprécie librement si
l'échange proposé est souhaitable du point de vue urbaniste.

P. DE KEERSMAEKER.

WETSVOORSTEL

Enig artikel.

In het Wetboek der registratie-, hypotheek-, en griffie-
rechten wordt een artikel 73-2 ingevoegd luidend als volgt :

« § 6bis. — Ruiling van gedeelten van bouwgronden.

Art. 73-2. — Zijn vrijgesteld van elk recht, de ruilingen
van gedeelten van als bouwgronden erkende percelen die
een uit stedebouwkundig oogpunt betere indeling ervan
mogelijk maken voor zover die percelen op grond van de
wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruim-
telijke ordening en van de stedebouw en van haar uitvoe-
ringsbesluiten als bouwgronden worden aangezien.

Evenwel wordt bij ongelijkheid van de gedeelten of bij
meerwaarde van beide een recht van 12,5 % geheven op
het waardeverschil of op de opleg, indien deze groter is dan
dat verschil. Dit recht wordt verlaagd tot 6 % indien het
waardeverschil of de opleg een vierde van de verkoop-
waarde van het minste perceel niet te boven gaat.

De toepassing van dit artikel is ondergeschikt aan de vol-
gende voorwaarden :

1° dat de verkoopwaarde van elk gedeelte door partijen
wordt aangegeven, hetzij in de akte, hetzij onderaan de
akte, vóór de registratie;

2° dat een uittreksel uit de kadastrale legger aan de akte
wordt gehecht bij de registratie;

3° dat aan dezelfde akte een door het College van burge-
meester en schepenen afgeleverd getuigschrift is toegevoegd,
waarbij wordt bevestigd dat de percelen in kwestie voor
bouwvergunning in aanmerking komen en dat de voorgenomen
ruiling om stedebouwkundige redenen gewenst is; het
eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar bedoeld
bij artikel 45 en volgende van de hogergenoemde wet van
29 maart 1962, is vereist in de gevallen en onder de voor-
waarden bij die wet bepaald.

De vorm van het in het 3° bedoelde getuigschrift wordt
door de Koning bepaald. »

19 februari 1969.

PROPOSITION DE LOI

Article unique.

Dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque
et de greffe, il est inséré un article 73-2, libellé comme suit :

« § 6bis. — Echange de parties de terrains à bâtir.

Art. 73-2. — Sont exonérés de tout droit les échanges de
parties de parcelles reconnues comme terrains à bâtir, qui,
d'un point de vue urbaniste, en permettant une meilleure
répartition, pour autant que ces parcelles soient considérées
comme terrains à bâtir en vertu de la loi du 29 mars 1962
organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme
et de ses arrêtés d'exécution.

Toutefois, en cas d'inégalité des parties ou de plus-value
des deux, un droit de 12,5 % est perçu sur la différence de
valeur ou sur la soulte, si celle-ci est supérieure à cette dif-
férence. Ce droit est ramené à 6 % si la différence de valeur
ou la soulte n'excède pas un quart de la valeur vénale de la
plus petite parcelle.

L'application du présent article est subordonnée aux con-
ditions suivantes :

1° que la valeur vénale de chaque partie de parcelle soit
déclarée par les parties, soit dans l'acte soit au bas de l'acte,
avant l'enregistrement;

2° qu'un extrait de la matrice cadastrale soit joint à
l'acte lors de l'enregistrement;

3° qu'au même acte soit joint un certificat délivré par le
collège des bourgmestre et échevins et confirmant que les
parcelles en question entrent en ligne de compte pour une
autorisation de bâtir et que l'échange envisagé est souhaita-
ble du point de vue urbaniste; l'avis conforme du fonction-
naire délégué visé à l'article 45 et suivants de la loi précitée
du 29 mars 1962 est requis dans les cas et conditions pré-
vus par cette loi.

La forme du certificat visé au 3° est déterminée par le
Roi. »

19 février 1969.

P. DE KEERSMAEKER,
L. LINDEMANS,
G. DEVOS.