

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1972-1973.

21 MARS 1973.

Proposition de loi instaurant un registre national des biens immobiliers.

RAPPORT
FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DES FINANCES (1)
PAR M. **LAGAE**.

La Commission a consacré, le 14 mars 1973, un examen détaillé à la proposition de loi qui vous est soumise.

L'auteur de la proposition en a précisé la portée comme suit :

Aux termes de l'accord gouvernemental du 21 janvier 1972, le Gouvernement entend assurer la protection de l'environnement, favoriser la construction d'habitations sociales et combattre la spéculation foncière.

L'existence de grandes propriétés foncières peut constituer un obstacle à la mise sur pied d'une politique foncière démocratique et à la conservation d'espaces verts; en d'autres termes, dès qu'elle atteint une certaine importance, la propriété terrienne est susceptible d'avoir une incidence sur la politique foncière.

Les pouvoirs publics doivent dès lors être bien informés en la matière, tout comme le citoyen ordinaire doit l'être afin de pouvoir, en connaissance de cause, apprécier la politique des pouvoirs publics.

(1) Les membres suivants ont participé aux délibérations de la Commission :

MM. Maes J., président; Aerts, De Bondt, de Bruyne, De Clercq C., Dulac, Guillaume, Henckaerts, Hougardy, Kickx, Lagneau, Maes R., Paque, Scheyven, van Waterschoot, Vlerick, Vreven, Wiard et Lagae, rapporteur.

R. A 8973

Voir :

Document du Sénat :

203 (Session de 1971-1972) : Proposition de loi.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1972-1973.

21 MAART 1973.

Voorstel van wet tot invoering van een Rijksregister van onroerende goederen.

VERSLAG
NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE
FINANCIEN (1) UITGEBRACHT
DOOR DE H. **LAGAE**.

Onderhavig voorstel van wet werd door de Commissie grondig onderzocht tijdens de vergadering van 14 maart 1973.

De indiener licht de bedoeling van het wetsvoorstel toe als volgt :

Volgens het regeringsakkoord van 1 januari 1972 wil de Regering het behoud van het leefmilieu en de sociale woningbouw bevorderen en de grondspeculatie bestrijden.

Het bezit van uitgestrekte grondeigendommen kan een democratisch grondbeleid en het behoud van groene ruimten bemoeilijken, m.a.w. het grondbezit van enige omvang kan belang hebben bij het beïnvloeden van de politiek terzake.

De overheid moet dienvolgens goed ingelicht zijn terzake en de private burger moet dit ook weten opdat hij met kennis van zaken het overheidsbeleid zou kunnen beoordelen.

(1) De volgende leden hebben aan de beraadslagingen van de Commissie deelgenomen :

De heren Maes J., voorzitter; Aerts, De Bondt, de Bruyne, De Clercq C., Dulac, Guillaume, Henckaerts, Hougardy, Kickx, Lagneau, Maes R., Paque, Scheyven, van Waterschoot, Vlerick, Vreven, Wiard en Lagae, verslaggever.

R. A 8973

Zie :

Gedr. St. van de Senaat :

203 (Zitting 1971-1972) : Voorstel van wet.

L'auteur de la proposition cite notamment l'exemple de la Suède où il existerait un système de publicité similaire.

Par ailleurs, il fait allusion à un objectif plus éloigné, qui est de prendre « des mesures dont l'application ne sera possible qu'après qu'on aura établi un registre national des biens immobiliers digne de ce nom et après que des plans d'aménagement auront été élaborés pour toutes les communes » (Voir proposition de loi du 27 décembre 1971, Doc. Sénat, session de 1971-1972, n° 65).

Il s'agit en l'occurrence d'une « réglementation nouvelle de la propriété terrienne et des droits du propriétaire foncier ».

En seront « dispensées la propriété foncière qui constitue un petit héritage familial, les terres exploitées par le propriétaire lui-même à des fins agricoles ou horticoles, etc. »

L'auteur de la proposition conclut en disant qu'il veut arriver à la rénovation complète et à la démocratisation de l'aménagement du territoire; la propriété terrienne telle qu'elle existe depuis la Révolution française ne constitue pas la formule idéale; s'il est difficile de privatiser l'eau et l'air, il convient par contre de songer à déprivatiser la terre.

En définitive, il s'agit, à l'heure actuelle :

1. d'établir un registre de tous les biens-fonds non bâtis appartenant à des particuliers;
2. d'inscrire tous les propriétaires comme suit :
 - les personnes physiques d'après leur domicile légal;
 - les héritiers indivis d'après leur domicile respectif;
 - les personnes morales d'après le siège social;
3. de mentionner pour chacune des parcelles :
 - sa situation;
 - sa valeur cadastrale;
 - sa provenance;
4. de mentionner la valeur courante objective, estimée par les services du cadastre;
5. de permettre à tous les citoyens jouissant de la capacité électorale de consulter le registre ainsi constitué.



Le Gouvernement, par la bouche du Secrétaire d'Etat au Budget, fournit les éléments de réponse suivants :

Il y a en Belgique quelque 6 millions de parcelles non bâties. Même si l'on exclut les biens qui appartiennent à des administrations publiques, le registre devrait reprendre la fraction de loin la plus grande de ces parcelles; cette inscription faite, il faudra continuer à consigner les mutations de propriétaire intervenues à la suite de ventes, d'héritages, d'échanges, d'expropriations ou de partages, voire les regroupements, et ce d'une manière suffisamment diligente pour ne pas fournir d'informations erronées.

De indier verwijst vooral naar Zweden waar een dergelijk systeem van openbaarheid zou bestaan.

Tevens wordt verwezen naar een verder gelegen doel, nl. « het treffen van maatregelen die maar uitvoerbaar zullen zijn nadat een degelijk rijksregister van onroerende goederen bestaat en nadat voor alle gemeenten plannen van aanleg opgesteld worden » (Zie voorstel van de wet d.d. 27 december 1971, Gedr. St. Senaat, zitting 1971-1972, nr. 65).

Het gaat om een « nieuwe regeling van het grondbezit en van het eigendomsrecht van de bodem ».

Hiervan zullen « verschoond blijven, de grondeigendom die klein familiebezit is, de gronden die door de eigenaar zelf voor land- en tuinbouw worden uitgebaat, enz. » ...

Indiener besluit dat hij wil komen tot een grondige vernieuwing en democratisering van de ruimtelijke ordening; grondbezit zoals het sinds de Franse Revolutie bestaat is niet de ideale formule; evenzeer als water en lucht moeilijk te privatiseren zijn, moet men eraan denken de grond ook te deprivatiseren.

Tenslotte gaat het voorlopig evenwel om :

1. het inschrijven van alle niet-bebouwde gronden toebehorend aan particulieren;
2. het inschrijven van alle eigenaars :
 - natuurlijke personen volgens wettelijk domicilie;
 - voor de erfgenamen in onverdeeldheid elk volgens zijn eigen domicilie;
 - rechtspersonen volgens de maatschappelijke zetel;
3. het vermelden voor elk perceel van :
 - de ligging;
 - de kadastrale waarde;
 - de herkomst;
4. de vermelding van de objectief gangbare waarde, geraamd door de diensten van het kadaster;
5. de mogelijkheid voor alle kiesgerechtigde burgers dit register te raadplegen.



De Regering, bij monde van de Staatssecretaris voor de Begroting, brengt volgende elementen van antwoord aan :

In België zijn een zes miljoen niet-bebouwde percelen; zelfs als men de goederen behorend aan openbare besturen buiten beschouwing laat, blijven er nog veruit het grootste deel van deze percelen in het register op te nemen; na de opname moet men de veranderingen van eigenaar door verkoop, erfenis, ruiling, onteigening of verdeling, zelfs de hergroeperingen blijven aantekenen en dit met voldoende spoed om geen verkeerde informatie te geven.

Si l'on veut en outre mentionner pour chaque parcelle une valeur cadastrale et « une valeur courante objective », il faudra d'abord se mettre d'accord sur ce que l'on entend par ces termes et s'imposer un effort considérable pour les adapter en temps utile à la valeur vénale qui est sujette à d'importantes fluctuations (et sans doute s'agit-il de la valeur vénale, puisqu'aussi bien l'expression « valeur courante objective » est utilisée par opposition à la valeur cadastrale).

Il est d'ailleurs difficile de définir la valeur courante objective autrement que comme celle qui correspond au prix qui pourrait être obtenu dans une vente publique faite dans des conditions normales de publicité et de sincérité.

Cette valeur serait à apprécier en fonction des résultats des ventes publiques de parcelles comparables, en éliminant avec soin toutes les ventes conclues à des prix anormaux consentis par certains acheteurs motivés par les raisons les plus diverses (raisons affectives, l'intention de s'éviter un voisinage déplaisant ou d'assurer l'agrandissement futur d'une entreprise, etc.).

L'évaluation, ainsi définie, devrait être revue périodiquement pour tenir compte de l'évolution du marché immobilier due à différents éléments (méfiance à l'égard du pouvoir d'achat de la monnaie, taux d'intérêt élevés, limitations de crédit, modification de la législation relative aux baux à ferme, à l'aménagement du territoire, etc.).

Enfin, pour chaque parcelle, ou presque, l'évaluation doit tenir compte de facteurs spécifiques à celle-ci, puisque chaque parcelle a un caractère unique et réagit différemment aux mouvements du marché immobilier.

Il faut, par ailleurs, tenir compte du fait que l'évaluation sera effectuée soit contradictoirement, soit non contradictoirement. Dans le premier cas, le nombre des litiges se trouvera multiplié sans grande utilité; dans le second cas, on dénoncera le caractère arbitraire de l'opération.

Il convient de ne pas perdre de vue que les parties hésiteront à se laisser lier par une évaluation qui aurait des répercussions en cas d'expropriation, de vente, de cession, de partage, d'ouverture de succession, etc.

Le Secrétaire d'Etat conclut en déclarant qu'il hésite à faire entreprendre ce travail alors qu'on se propose de constituer une « Banque des données — Sol » qui conduira à une tout autre matricule. Une commission interministérielle ressortissant aux Services du Premier Ministre à déjà entamé cette étude.

••

L'auteur de la proposition répond qu'il n'ignore pas l'existence d'un cadastre, mais il se demande si celui-ci regroupe suffisamment les parcelles par propriétaire. Il importe surtout de connaître la liste des propriétés ayant une superficie exagérément grande, de la rendre publique et de permettre au pouvoirs publics de prendre en cette matière des mesures appropriées en vue, notamment, de combattre la spéculation foncière.

••

Wil men bovendien voor elk perceel een kadastrale en een « objectief gangbare waarde » vermelden, dan moet men zich eerst akkoord verklaren over wat men door deze waarden verstaat en moet een zeer grote inspanning gedaan worden om deze waarden tijdig aan te passen aan de handelswaarde (en vermoedelijk gaat het om deze handelswaarde daar de term « waarde » gebruikt wordt in tegenstelling met kadastrale waarde) die aan sterke schommelingen onderhevig is.

Aan objectief gangbare waarde kan men overigens moeilijk een andere betekenis geven dan de prijs die men bekomt in een openbare verkoping onder normale voorwaarden van publiciteit en oprechtheid.

Zulke waarde wordt vastgesteld naar de resultaten van openbare verkopen van vergelijkbare percelen en met nauwkeurige verwijdering van die verkopen waar abnormale prijzen geboekt worden wegens geleghenswaardes op grond van de meest uiteenlopende redenen (van sentimentele aard of om bepaalde ongemakken van nabuurschap te vermijden, of om de uitbreiding van zijn zaak veilig te stellen, enz. ...).

Aldus gesteld, moet de schatting ook regelmatig worden herzien wegens de evolutie in de markt van de onroerende goederen onder allerlei invloeden (wantrouwen tegenover de koopkracht van de munt, hoge rentestanden, kredietbeperkingen, wijzigingen in de wetgeving op de landpachten, wetgeving op de ruimtelijke ordening, enz.).

Deze schatting moet tenslotte rekening houden met factoren eigen aan nagenoeg elk perceel afzonderlijk, gelet op het uniek karakter van elk perceel. Elk perceel reageert anders op de markt van de onroerende goederen.

Men moet er tenslotte aan denken dat deze raming ofwel tegensprekelijk gebeurt ofwel niet. In het eerste geval vernieuwvuldigt men de betwistingen en dit zonder veel nut; in het tweede geval zal men van willekeur spreken.

Men verlieze ook niet uit het oog dat partijen zullen aarzelen zich te laten binden door een schatting voor het geval een bepaald perceel moet onteigend worden, moet verkocht of overgedragen worden, of moet in aanmerking komen voor verdeling, successie, enz.

De Staatssecretaris besluit dat hij aarzelt dit werk te zien aanvangen wanneer men uiteindelijk — en de Commissie bestaat reeds hiervoor — tot een databank wil komen voor de gronden die op een geheel andere wijze tot een register zal komen. Een interministeriële commissie afhankelijk van de diensten van de Eerste Minister heeft deze studie ter hand genomen.

••

De indiener antwoordt dat hij weet dat er een kadaster bestaat doch vraagt zich af of dit voldoende per eigenaar gegroepeerd is. Bedoeling is vooral de te uitgestrekte eigendommen te kennen, deze publiek te maken, en de overheid toe te laten hiertegen gepaste maatregelen te laten nemen o.a. om grondspeculatie te vermijden.

••

La discussion permet de dégager les constatations suivantes :

1. En ce qui concerne la propriété de biens immobiliers, il y a essentiellement trois sources de renseignements :

- le cadastre;
- l'administration de l'Enregistrement;
- les conservateurs des Hypothèques.

Tant qu'existait l'impôt personnel complémentaire, les contribuables étaient tenus de faire une déclaration annuelle de toutes les parcelles de terrain dont ils étaient propriétaires, avec mention de la commune de la situation et du revenu cadastral.

L'Administration de l'Enregistrement dispose de la situation exacte du patrimoine immobilier de chaque propriétaire et elle s'en sert pour contrôler les déclarations de succession ou pour procéder à une enquête sur les ressources, par exemple lors d'une demande de pension (le compte mobile).

D'autre part, le conservateur des hypothèques connaît les inscriptions hypothécaires relatives à ces biens.

2. Toutefois, les membres sont unanimes à regretter que les déclarations de succession ne soient pas transcrites au Bureau des Hypothèques.

C'est un vœu déjà très ancien du notariat, dont la réalisation aurait pour effet d'augmenter considérablement la sécurité juridique du citoyen et d'aider efficacement l'administration ainsi que le notariat; beaucoup plus même, de l'avis de certains membres, que ne le ferait la mise en œuvre de la présente proposition de loi.

**

L'auteur de la proposition se demande si ces renseignements sont suffisamment accessibles au public.

La réponse est la suivante :

a) Les documents cadastraux sont publics. *N'importe qui* peut donc se faire délivrer par les directions régionales du cadastre des renseignements sur les biens immobiliers d'un tiers. En principe, le demandeur doit citer les localités où ces biens sont situés. En fait, cela n'offre aucune difficulté, les renseignements étant groupés par province. Dans un avenir proche — lorsque la mécanisation sera entrée dans le stade opérationnel — le demandeur ne devra même plus citer ces localités. Il va de soi que la délivrance d'extraits hypothécaires est soumise au paiement d'une redevance.

a) Les renseignements en la possession de l'Administration de la T.V.A., de l'Enregistrement et des Domaines ne sont pas publics. Certaines informations doivent cependant être données à des tiers sur ordonnance délivrée par le juge de paix dans le canton duquel se trouve établi le Bureau de l'Enregistrement. Les autorités administratives, les intéressés eux-mêmes et toutes les personnes auxquelles ceux-ci en donnent l'autorisation, les notaires et les mandataires naturels des parties peuvent également obtenir les renseignements désirés.

Uit de bespreking blijkt :

1. Er zijn vooral drie bronnen van inlichtingen inzake de eigendom van onroerende goederen :

- het kadaster;
- het bestuur van de registratie;
- de bewaarders der hypotheeken.

Zolang de aanvullende personele belasting bestond moest hier ook jaarlijks aangifte gedaan worden van alle percelen grond, met de gemeente van ligging en met het kadastraal inkomen hiervan.

Het bestuur van de registratie heeft voor elke eigenaar de juiste toestand van zijn onroerend bezit en gebruikt dit om de aangifte van successie na te zien of om het onderzoek naar het vermogen te doen bij aanvraag van het pensioen en dgl. (de losse rekening).

De bewaarder der hypotheeken heeft ook kennis van de hypothecaire inschrijvingen betreffende deze goederen.

2. Alle leden betreuren evenwel dat de aangiften van successie niet overgeschreven worden ter hypotheeken.

Dit is een zeer oude wens van het notariaat die de rechtszekerheid voor de burgers sterk zou bevorderen en zowel de administratie als het notariaat zou efficiënt helpen; volgens sommige leden veel meer zelfs dan voorliggend wetsvoorstel.

**

Indiener vraagt zich af of deze gegevens wel voldoende toegankelijk zijn voor het publiek.

Het antwoord hierop luidt als volgt :

a) De documenten van het kadaster zijn openbaar. *Om het even wie* kan derhalve bij de gewestelijke directie van het kadaster inlichtingen bekomen nopens de onroerende goederen van om het even wie. In principe moet de persoon die de inlichtingen vraagt, melding maken van de lokaliteiten, waar de goederen gelegen zijn. In feite is deze vermelding geen onoverkomelijk bezwaar daar de inlichtingen gegroepeerd zijn per provincie. Binnen afzienbare tijd zal — wegens de mechanisatie — de aanvrager de lokaliteiten zelfs niet meer moeten vermelden. Er wordt natuurlijk een vergoeding gevraagd voor het leveren van uittreksels.

b) De inlichtingen in het bezit van het bestuur van B.T.W., registratie en domeinen, zijn niet openbaar. Op bevel van de vrederechter van het kanton waarin het bureau van de registratie is gevestigd, moeten inlichtingen aan derden worden verstrekt. De administratieve overheden, de betrokkenen zelf en al wie zij daartoe toelating geven, de notarissen en de natuurlijke mandatarissen van de partijen bekomen ook de nodige inlichtingen.

c) Les conservateurs des hypothèques délivrent contre paiement des extraits hypothécaires aux personnes qui justifient d'un intérêt légitime.

Il est évident que le système du groupement par personnes et la procédure de la communication pourront être revus lorsque la mécanisation et l'automatisation en seront à un stade plus avancé.

S'il s'agit de remonter de la parcelle à son propriétaire, il n'y absolument pas de difficulté et l'on peut ainsi résoudre tous les problèmes se rapportant à la politique foncière que se pose l'auteur de la proposition.

Lorsqu'on veut savoir si une personne déterminée possède des biens immobiliers, combien elle en possède, où ils sont situés, quelle en est la valeur, à quel montant ils ont été évalués et de quelle façon elle les a acquis, alors il y aura des problèmes; d'ailleurs l'on n'en voit point l'utilité, d'autant plus que les autorités démocratiquement élues et l'administration disposent de tous ces renseignements.

Dès à présent, les pouvoirs publics éprouvent des difficultés à mettre le cadastre à jour dans les délais appropriés, à procéder aux évaluations et évaluations de contrôle dans les cas d'expropriation, de succession, de vente et autres mutations, à délivrer des extraits en vue de l'octroi de primes à la construction, de certificats d'urbanisme, etc. Qu'en serait-il s'il fallait tenir en outre un registre dont l'utilité pratique est malaisée à définir ?

Par ailleurs, il est plutôt facile d'échapper à toute publicité — pour autant que l'on considère ceci comme une publicité — en faisant l'apport de biens dans une société, ce qui permet au surplus de bénéficier de certains avantages fiscaux. Dans ce cas, l'on n'atteindra l'objectif poursuivi qu'en instaurant parallèlement une sorte de registre des valeurs mobilières. Lorsqu'il s'agit de biens immobiliers de quelque importance, cette façon de faire n'est pas imaginaire et les exemples sont suffisamment nombreux.

Il ne sera probablement pas plus aisé de manier et de consulter un registre aussi volumineux que les documents dont on dispose actuellement.

Si les mesures préconisées par les auteurs de la proposition sont destinées à améliorer les conditions dans lesquelles doit se réaliser l'aménagement du territoire, il y a lieu de signaler que c'est la situation des biens qui en détermine la destination, que d'autre part, le public peut prendre connaissance en toute liberté des plans de secteur et des plans généraux et particuliers d'aménagement suffisamment détaillés, que chacun peut consulter le registre cadastral par commune, de sorte qu'il est parfaitement possible de connaître le propriétaire de n'importe quelle parcelle, qu'elle soit située à l'intérieur ou à l'extérieur de la zone.

Sur quoi l'auteur de la proposition se déclare disposé à retirer l'article 4 relatif à l'évaluation de la valeur courante objective.



Il s'agirait alors simplement d'une valeur à une date donnée, date qui serait la même pour toutes les parcelles et qui serait revue à une même autre date (5 ou 10 ans plus tard) et pour l'ensemble des parcelles (tout comme pour les revenus cadastraux; quand le cadastre doit fixer le revenu

c) De hypotheekbewaarders leveren uit hun registers uittreksels af aan de personen die een wettig belang doen blijken en mits vergoeding.

Het is duidelijk dat de groepering per persoon en de regelen van de mededeling kunnen herzien worden wanneer de mecanisatie en de automatisatie verder zullen gevorderd zijn.

Wil men opklimmen van het perceel tot de eigenaar, dan is er zeker geen moeilijkheid en hiermede kan men alle problemen oplossen in verband met de bodempolitiek die de indiener zich stelt.

Wil men voor elke persoon weten of hij onroerende goederen heeft en hoeveel, waar ze gelegen zijn, wat ze waard zijn, hoeveel ze geschat werden en op welke manier hij hiervan eigenaar geworden is, dan zijn er wel bezwaren en ziet men geen enkel nut hieraan verbonden, temeer dat de democratisch verkozen Overheid en de administratie deze inlichtingen volledig bezitten.

Nu reeds heeft de Overheid het moeilijk om het kadaster binnen gepaste termijnen bij te werken, om de schattingen en controleschattingen uit te voeren in verband met onteigeningen, successie, verkopen of andere mutaties, uittreksels af te leveren voor bouwpremies, stedenbouwkundige attesten, enz. Wat wordt het als men een register moet bijhouden daarnaast, waarvan men het praktisch nut moeilijk kan omschrijven.

Bovendien kan men de publiciteit — bijaldien men dit als een publiciteit wil beschouwen — vrij gemakkelijk omzeilen door de goederen in te brengen in vennootschappen waarbij men nog fiscale voordelen kan vinden. In dit geval bereikt men het doel alleen door ook een register van de roerende waarden in zekere mate op te stellen. Voor een bezit aan onroerende goederen van enige omvang is deze werkwijze niet denkbeeldig en voorbeelden zijn er voldoende.

Zulk omvangrijk register hanteren en raadplegen zal vermoedelijk niet gemakkelijker zijn dan de huidige bestaande middelen van raadpleging.

Bijaldien het de indieners te doen is om een betere regeling voor de ruimtelijke ordening, valt te vermelden dat de bestemming van de goederen vastgelegd wordt volgens de ligging; dat het inzien van voldoende gedetailleerde gewestplannen, algemene en bijzondere plannen van aanleg voor het publiek volledig vrij staat, dat het kadaster per gemeente kan geraadpleegd worden door iedereen bijzoverre dat men zeer goed kan nagaan aan wie elk perceel binnen of buiten elke zone toebehoort.

De indiener deelt hierop mede dat hij bereid is artikel 4 nopens de schatting van de objectief gangbare waarde in te trekken.



Het zou dus alleen nog gaan over de waarde op een bepaalde datum, en deze laatste zou voor alle percelen dezelfde moeten zijn, en worden herzien op een zelfde andere datum (5 of 10 jaar later) en voor het geheel van de percelen (zoals voor de kadastrale inkomens; wanneer het kadaster

cadastral d'une villa construite en 1972 et occupée en 1973, il fixe comme revenu cadastral celui qui eût été fixé en 1956 si la villa avait déjà été occupée à cette date).

Le fait de ne plus retenir que la « valeur cadastrale » élimine une partie des objections formulées par le Secrétaire d'Etat.

L'auteur de la proposition de loi estime que maintenant qu'on procède à la constitution d'un registre national comportant toutes sortes de données au sujet des citoyens, il faut également avoir le courage d'établir un registre de toutes les propriétés. Il lui est répondu que le registre des propriétés existe d'ores et déjà et qu'on peut le consulter, alors qu'en ce qui concerne le registre comportant des renseignements personnels au sujet des citoyens, la grande préoccupation est précisément d'éviter toute publicité, fût-elle involontaire.



Enfin la question se pose de savoir quelle est l'intention exacte des auteurs de la proposition : si l'on entend partir du registre pour prendre certaines mesures concernant la propriété de biens immobiliers non bâtis, il s'indiquerait de dire en quoi devraient consister ces mesures et, dans ce cas, chacun pourrait apprécier si le registre est nécessaire ou souhaitable pour atteindre cet objectif, à supposer que l'on soit d'accord sur le but ou les mesures en question. Si par contre, on désire simplement être mieux renseigné sur une certaine forme de propriété de certaines personnes, on ne voit pas que cela justifie un travail aussi volumineux, étant donné les renseignements dont on dispose dès à présent. Pourquoi ne pas enregistrer plutôt chaque propriété, mobilière et immobilière, bâtie ou non bâtie ?

Certains commissaires estiment d'autre part que le texte de la proposition ne correspond pas au contenu des développements et que dans l'un comme dans l'autre, on retrouve implicitement l'expression d'un sentiment de hargne à l'égard de la propriété immobilière non bâtie, puisque si l'on établit un registre pour chaque propriétaire d'une parcelle non bâtie, avec mention de tous les terrains qu'il possède, le but n'est certes pas de faire preuve de gratitude à son égard.

Les avis peuvent diverger à ce sujet, et notamment quant à « la conservation d'un certain nombre d'espaces verts » dûe aux efforts consentis par des familles déterminées pour maintenir intact leur patrimoine.

Il en est de même en ce qui concerne la protection de l'environnement et l'aménagement du territoire; ce dernier a parfois des suites plus désagréables pour le propriétaire d'une ou plusieurs petites parcelles que pour le propriétaire de terrains plus étendus dont, par le fait même, une moindre partie est située dans des zones résidentielles; d'autre part, il va de soi que les propriétaires de petites parcelles sont plus nombreux que ceux qui possèdent des surfaces étendues.

Dans l'agriculture et l'horticulture, la superficie exploitée par le propriétaire du terrain n'atteint même pas un tiers et on considère généralement que c'est là une situation favorable tant qu'il fournit ainsi à l'agriculture les capitaux nécessaires à des conditions admissibles et qu'il supporte

het kadastraal inkomen moet bepalen bv. van een villa die in 1972 werd gebouwd en in 1973 wordt in gebruik genomen, wordt als kadastraal inkomen vastgesteld, datgene wat in 1956 zou bepaald geweest zijn, indien de villa op dat ogenblik reeds in gebruik was geweest).

Wegens het feit dat nog alleen de « kadastrale waarde » wordt behouden, vervalt een deel van de bezwaren die door de Staatssecretaris werden geformuleerd.

Nu een nationaal register wordt opgesteld met allerlei gegevens nopens de burgers, moet men toch — meent de indiener — ook een register durven maken nopens alle eigendommen. Waarop geantwoord wordt dat het register van de eigendommen bestaat en kan geraadpleegd worden terwijl voor het register met persoonlijke gegevens over de burgers de grote zorg is juist geen publiciteit te hebben, zelfs niet onvrijwillig.



Tenslotte stelt zich de vraag welke de juiste bedoeling is van de indieners : wil men vanuit het register vertrekken om bepaalde maatregelen te nemen tegenover de eigendom van ongebouwde onroerende goederen, dan ware het wenselijk te zeggen waarin deze maatregelen zouden moeten bestaan en dan zou iedereen kunnen oordelen of het register nodig of wenselijk is om dit doel te bereiken, gesteld dat men met dit doel of deze maatregelen akkoord is. Wil men daarentegen alleen beter ingelicht zijn over een bepaalde vorm van bezit van bepaalde personen, dan ziet men niet in dat deze reden een zo omvangrijk werk wettigt naast de reeds bestaande inlichtingen. Waarom niet liever elk bezit, zowel roerend als onroerend, gebouwd of ongebouwd, in register brengen ?

Sommige commissieleden menen ook dat de tekst niet beantwoordt aan de toelichting en dat de toelichting zowel als de tekst impliciet een zekere wrevel laten blijken tegenover het ongebouwd onroerend bezit bijzoverre dat als men een register opmaakt per persoon, die eigenaar is hiervan, met al de gronden die hij bezit, dit blijkbaar niet bedoeld is om hem een zekere dankbaarheid uit te drukken.

Men kan hierover van mening verschillen en o.a. « het behoud van een aantal groene ruimten » toeschrijven aan de inspanningen die bepaalde families opgebracht hebben om hun familiebezit onverdeeld te bewaren.

Hetzelfde voor het bewaren van een beter leefmilieu en voor de ruimtelijke ordening : de eigenaar van één of meer kleine percelen heeft het soms moeilijker zich te verzoenen met de gevolgen van de ruimtelijke ordening dan de eigenaar van grotere massa's die uiteraard minder in de woonzone liggen; de eigenaars van kleinere percelen zijn ook onvermijdelijk talrijker dan de eigenaars van grotere omvang.

In land- en tuinbouw wordt zelfs niet één derde door de eigenaar uitgebaat en deze toestand wordt algemeen als voordelig beschouwd zolang de grondeigenaar aldus als kapitaalverstrekker optreedt voor de landbouw in aannemelijke voorwaarden, en zekere risico's draagt welke de land-

certaines risques que l'agriculteur n'aime pas ajouter aux nombreux risques auxquels il est déjà exposé, et notamment les baisses de prix qui se sont produites ces dernières années. Les propriétaires de terres d'une certaine étendue sont souvent les mieux armés pour fournir les capitaux requis.

Quant à la construction d'habitations et aux prix des terrains à bâtir, on a fourni en d'autres occasions une liste détaillée des instruments permettant de mener en la matière une politique foncière appropriée. Aucune mesure ne requiert l'établissement d'un registre national des biens immobiliers groupés par personnes.

Il ne faut pas oublier que, dans l'accomplissement de leur tâche en matière de politique foncière, les pouvoirs publics disposent d'une arme efficace : l'expropriation, qui leur permet d'acquérir tous les biens qu'ils désirent, quel qu'en soit le propriétaire, et il est généralement plus facile d'exproprier une personne privée qu'une administration publique.

L'expression « spéculation immobilière » est utilisée dans les significations les plus divergentes. Si l'on entend par là une pratique qui consiste à restreindre systématiquement l'offre de biens immobiliers non bâtis sur le marché et partant à faire monter les prix, il est normal qu'on la condamne et qu'on ait recours à des mesures efficaces pour la combattre en encourageant l'offre là où elle se justifie et où il existe une demande réelle.

Malheureusement, on constate que ni les pouvoirs publics ni les particuliers ne font les efforts nécessaires pour organiser l'offre et combattre ainsi la spéculation.

Si, par contre, on qualifie de « spéculation immobilière » l'activité de ceux qui acquièrent des terrains, les aménagent pour la construction et les mettent sur le marché dans les meilleures conditions, conformément aux plans des pouvoirs publics, l'expression n'a, selon nous, aucune connotation péjorative; au contraire, nous constatons que la profession elle-même fait des efforts louables pour s'armer contre les abus et pratiquer dans ses rangs une politique d'assainissement là où le besoin s'en ferait sentir.

Cette activité est la plupart du temps le fait de sociétés, si bien que le registre ne nous serait pas d'une grande utilité. Comme, pour divers motifs, ces sociétés ne peuvent garder longtemps ces terres en leur possession, il serait par ailleurs malaisé de tenir le registre à jour en ce qui les concerne.

Pour le reste, on peut se référer à la loi du 20 décembre 1970 sur l'aménagement du territoire, qui a également prévu des mesures de protection en la matière.

••

A l'issue de la discussion, l'article 1^{er} est mis aux voix; il est rejeté par 9 voix contre 1 et 2 abstentions.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité.

Le Rapporteur,
A. LAGAE.

Le Président,
J. MAES.

bouwer naast de vele risico's die hij reeds heeft, liever vermijdt o.a. ook de prijsdalingen welke zich de laatste jaren hebben voorgedaan. Eigenaars met een zekere hoeveelheid gronden kunnen meestal deze kapitaalverschaffende taak beter aan dan anderen.

Wat de woningbouw betreft en de prijzen voor de bouwgronden : bij andere gelegenheden werden uitvoerig de instrumenten opgesomd welke nodig zijn voor een nuttig grondbeleid terzake; geen enkele maatregel postuleert een rijksregister van onroerend bezit per persoon.

Men vergeet niet dat de overheid voor het volbrengen van haar taak op gebied van grondbeleid over een doeltreffend wapen beschikt, nl. de onteigening; zij kan hiermede alle goederen verwerven aan wie zij ook toebehoren en het gaat veelal gemakkelijker een private persoon te onteigenen dan een openbaar bestuur.

De uitdrukking « speculatie » in onroerende goederen wordt in uiteenlopende betekenissen gebruikt. Indien men bedoelt een praktijk die stelselmatig het aanbod van ongebouwde onroerende goederen schaars wil houden op de markt en daardoor de prijzen opdrijft, dan is het terecht dat men zulke handelwijze afkeurt en daartegen probate maatregelen neemt en deze efficiënt doorvoert door het vergroten van het aanbod op die plaatsen waar een reële vraag is en waar het aanbod verantwoord is.

Spijtig genoeg stelt men vast dat noch overheid noch particulieren de nodige inspanningen doen om het aanbod te organiseren en aldus de speculatie niet bestrijden.

Indien men daarentegen « speculatie » noemt, de activiteit van de personen die gronden verwerven, bouwrijp maken en in de beste voorwaarden, in overeenstemming met de overheidsplannen, op de markt brengen, dan is o.i. geen enkele pejoratieve betekenis hieraan te hechten; integendeel : wij stellen vast dat het beroep zelf lofwaardige inspanningen doet om zich tegen misbruiken te wapenen en zich te saneren waar het zou nodig blijken.

Deze activiteit gebeurt veelal in vennootschapsvorm zodat het register ons hier ook niet veel zou leren. Daar zij om vele redenen de gronden niet lang kunnen in hun bezit houden, zou het register ook moeilijk bij te houden zijn wat hen betreft.

Voor het overige kan verwezen worden naar de wet van 20 december 1970 inzake ruimtelijke ordening die terzake ook beschermende maatregelen heeft uitgevaardigd.

••

Na de bespreking wordt artikel 1 ter stemming gelegd; het wordt verworpen met 9 stemmen tegen één stem bij twee onthoudingen.

Het verslag is met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.

De Verslaggever,
A. LAGAE.

De Voorzitter,
J. MAES.