

SÉNAT DE BELGIQUE**SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1974**

12 JUILLET 1974.

Proposition de loi réglementant les prix des terrains à bâtir dans les lotissements.**DEVELOPPEMENTS**

Il n'est assurément plus nécessaire d'attirer l'attention sur l'augmentation constante des prix des terrains à bâtir.

Les données fournies par l'I.N.S. permettent de constater que l'indice des prix moyens des terrains à bâtir dans chaque province, dans les provinces wallonnes et flamandes et dans l'ensemble du Royaume, a évolué comme suit :

Provinces	1950-1952	1960-1962	1970-1972
Anvers	100	182	358
Brabant	100	197	320
Flandre occidentale	100	171	291
Flandre orientale	100	166	327
Hainaut	100	140	273
Liège	100	175	296
Limbourg	100	152	314
Luxembourg	100	135	246
Namur	100	130	257
Provinces flamandes	100	168	318
Provinces wallonnes	100	131	241
Le Royaume	100	166	301

Au vu du tableau qui précède, les constatations suivantes s'imposent de prime abord :

1. L'augmentation annuelle moyenne est de 10,9 p.c. pour les provinces flamandes; 7 p.c. pour les provinces wallonnes; 10 p.c. pour le Royaume.
2. Au cours de la seconde décennie considérée, c'est-à-dire de 1960 à 1970, l'augmentation a généralement atteint le double de celle qui a caractérisé la décennie 1950-1960.

BELGISCHE SENAAAT**BUITENGEWONE ZITTING 1974**

12 JULI 1974.

Voorstel van wet tot regeling van de prijzen der bouwgronden voorkomende uit verkavelingen.**TOELICHTING**

Het wordt stilaan overbodig te wijzen op de steeds voortdurende stijging van de bouwgrondprijzen.

Steunende op de gegevens van het N.I.S. is er de volgende evolutie waar te nemen in het indexcijfer van de gemiddelde bouwgrondprijzen in elke provincie, in de Vlaamse en Waalse provincies, alsmede over gans het Rijk :

Provincies	1950-1952	1960-1962	1970-1972
Antwerpen	100	182	358
Brabant	100	197	320
West-Vlaanderen	100	171	291
Oost-Vlaanderen	100	166	327
Henegouwen	100	140	273
Luik	100	175	296
Limburg	100	152	314
Luxemburg	100	135	246
Namen	100	130	257
Vlaamse provincies	100	168	318
Waalse provincies	100	131	241
Rijk	100	166	301

Uit voorgaande tabel dringen zich onmiddellijk de volgende vastellingen op :

1. Er is een gemiddelde stijging per jaar van 10,9 pct. voor de Vlaamse provincies; van 7 pct. voor de Waalse provincies; van 10 pct. voor het Rijk.
2. Tijdens het tweede decennium 1960-1970 is doorgaans de stijging het dubbel van de stijging tijdens het eerste decennium 1950-1960.

De plus, il convient de souligner que cet aperçu de l'augmentation des prix des terrains à bâtir ne porte que sur des moyennes.

Chacun connaît par contre, et en de nombreux endroits, maints exemples d'augmentation de 400 p.c. ou plus encore au cours de la période 1950-1970.

En outre, l'augmentation des prix des terrains à bâtir est favorisée parce qu'en fait, les projets de plans de secteur sont d'ores et déjà mis en application.

Ces projets ont réduit d'une double façon les espaces réservés à l'habitat :

1. la zone d'habitation elle-même a notablement diminué;

2. dans la zone d'habitation ainsi réduite, il n'a pas été tenu compte de l'aspect du problème qu'est le droit de propriété sur les terrains et l'on constate actuellement que beaucoup de propriétaires « gèlent » leurs terrains.

Tout cela a pour conséquence que la diminution de l'offre face à une demande accrue entraînera quasi fatalement une nouvelle hausse des prix.

C'est d'ailleurs ce qui avait déjà été prédit très pertinemment par le groupe de travail interdépartemental « Politique foncière » dans son rapport de novembre 1970 : « Il apparaît que la généralisation des plans d'aménagement entraînera toutefois des modifications au marché foncier, dont il faut se préoccuper d'autant plus qu'elles ne manqueront pas d'aggraver, en l'absence d'une politique adéquate, une situation qui n'est déjà guère satisfaisante.

» Le plan d'aménagement, en circonscrivant étroitement l'usage autorisé des différentes parties du territoire communal ou régional, en interdisant le développement résidentiel et industriel sur des portions parfois importantes de ce territoire, qu'il convient de maintenir comme réserves d'air et zones de verdure, rétrécit d'autant le marché foncier.

» Il crée même, au profit des propriétaires des terrains qu'il assigne au développement urbain, à l'exclusion des autres, un quasi-monopole.

» L'aménagement du territoire, s'il se limite à la promulgation de plans obligatoires, est donc de nature à provoquer la hausse de prix des terrains. »

Et pourtant, nous constatons qu'un grand nombre de parcelles non bâties sont encore disponibles dans des lotissements autorisés.

Pour la période 1962-1968, les lotissements autorisés représentaient 374.970 parcelles à bâtir.

Au 30 juin 1968, 317.768 de ces parcelles n'étaient pas encore bâties, ce qui veut dire que 16 p.c. seulement étaient bâties et 84 p.c. non bâties.

A la fin de 1971, les lotissements autorisés représentaient 473.053 parcelles. A la même époque, le nombre de parcelles non bâties s'élevait à 372.975, ce qui donne 21 p.c. seulement de parcelles bâties.

Daarenboven weze het benadrukt dat het gegeven overzicht van de stijging der bouwgrondprijzen slechts betrekking heeft op het gemiddelde.

Daarentegen kent ieder tal van voorbeelden op talrijke plaatsen van stijgingen van 400 pct. en meer tijdens de periode 1950-1970.

De stijging van de bouwgrondprijzen wordt nog in de hand gewerkt door de feitelijke toepassing van de ontwerpen van gewestplannen.

Deze ontwerpen hebben de woonruimten op een tweevoudige wijze beperkt :

1. de woonzone zelf is aanzienlijk kleiner geworden;

2. binnen de verkleinde woonzone werd er geen rekening gehouden met het eigendomsrechtelijk aspect van de gronden en stelt men thans vast dat heel wat eigenaars hun gronden « bevroren ».

Dit alles heeft tot gevolg dat een verminderd aanbod tegenover een verhoogde vraag als vanzelfsprekend de prijs nog meer zal doen stijgen.

Dit alles werd trouwens door de interdepartementale werkgroep « Grondbeleid » in haar verslag van november 1970 reeds zeer juist voorspeld : « Het blijkt dat het veralgemenen van de plannen van aanleg echter wijzigingen zal teweegbrengen op de markt der gronden waarover men zich des te meer moet bekommeren daar zij, bij gebrek aan geschikt beleid, zeker zullen leiden tot een verergering van een toestand die reeds niet zeer bevredigend is.

» Het plan van aanleg, waardoor nauwkeurig wordt omschreven welk gebruik mag gemaakt worden van de verschillende delen van het grondgebied van een gemeente of een streek en waardoor verbod wordt opgelegd woningen te bouwen en industrieën te vestigen op soms aanzienlijke gedeelten van dat grondgebied, die bewaard moeten blijven als luchtreserves en groene zones, vermindert in dezelfde mate de omvang van de markt der gronden.

» Het roept zelfs een kwasi-monopolie in het leven ten gunste van de eigenaars van de voor de stadsuitbreiding aangewezen gronden, waarvan de andere eigenaars worden uitgesloten.

» De ruimtelijke ordening draagt er dus toe bij, indien zij zich beperkt tot het uitvaardigen van bindende plannen, de prijs van de bouwgronden te doen stijgen. »

En nochtans stellen wij vast dat er nog een groot aantal onbebouwde percelen uit goedgekeurde verkavelingen voorradig zijn.

Tijdens de periode 1962-1968 werden er verkavelingen voor 374.970 bouwpercelen vergund.

Op 30 juni 1968 waren er van deze 374.970 bouwpercelen nog 317.768 onbebouwd. Dit wil zeggen dat er slechts 16 pct. bebouwd en 84 pct. onbebouwd waren.

Einde 1971 waren er verkavelingen vergund voor 473.053 percelen. Op hetzelfde ogenblik waren er nog 372.975 percelen onbebouwd, hetzij 21 pct.

Ces chiffres montrent très clairement que l'utilisation de ces terrains aux fins auxquelles ils sont destinés est notablement freinée, manifestement dans des buts très spéculatifs.

Notre proposition a précisément pour but primordial d'affecter le plus rapidement possible les parcelles des lotissements autorisés à leur véritable destination, c'est-à-dire à la construction, et ensuite d'exclure toute spéculation à ce moment.

Pour atteindre cet objectif, nous proposons deux moyens :

1. tout propriétaire d'une parcelle non bâtie acquise dans un lotissement autorisé, qui ne se trouve pas dans un des cas exceptionnels prévus, peut être contraint de vendre cette parcelle à un candidat acquéreur qui n'est pas propriétaire d'une habitation ou d'un terrain à bâtir;

2. toute parcelle achetée dans un lotissement autorisé et revendue ensuite non bâtie est soumise au contrôle des prix. Le prix de vente pourra au maximum être égal au montant que le vendeur a lui-même dû déboursier, augmenté des intérêts produits par les dépôts sur les livrets ordinaires de la C.G.E.R. ou adapté en fonction des fluctuations de l'indice des prix à la consommation.

Cela veut dire, d'une part, que le processus d'affectation des terrains aux fins auxquelles ils sont destinés sera accéléré et, d'autre part, que la revente de parcelles non bâties cessera d'être une affaire lucrative. Acheter sans faire bâtir ne pourra plus être qu'un investissement sûr mais non rentable.

Le marché en sera assaini et la demande de terrains à bâtir émanera davantage de ceux qui veulent effectivement faire bâtir. La loi s'appliquera sur-le-champ aux parcelles déjà achetées dans les lotissements et, dès le moment de leur acquisition, aux parcelles non encore vendues.

Indirectement, ce contrôle du prix des parcelles vendues exercera une influence modératrice sur le prix des terrains qui restent à lotir.

Analyse des articles.

Article 1^{er}.

Le champ d'application de la présente proposition se limite aux parcelles qui, provenant de lotissements, sont vendues pour la seconde fois non bâties.

Les avantages du système proposé sont les suivants :

1. Le champ d'application est clairement circonscrit. Le permis de lotir délivré en application de la loi du 29 mars 1962, modifiée par la loi du 20 décembre 1970, constitue une base valable de délimitation précise dans le temps et dans l'espace.

Sur ce point, il ne peut guère surgir de contestations.

2. Aucun problème d'évaluation ne se pose. La valeur de ces parcelles ne doit pas faire l'objet d'une estimation, parce

Deze cijfers tonen zeer duidelijk aan dat de verwezenlijking van de bestemming in grote mate wordt afgeremd, klaarblijkelijk tot zeer sterk speculatieve doeleinden.

Ons voorstel strekt er nu toe eerst en vooral zo vlug mogelijk de bestemming van de percelen voortkomende uit goedgekeurde verkavelingen, nl. de bebouwing ervan, te verwezenlijken en vervolgens bij deze verwezenlijking elke speculatie uit te sluiten.

Ten einde dit doel te bereiken voorzien wij in een dubbel middel :

1. ieder eigenaar van een onbebouwd perceel aangekocht uit een goedgekeurde verkaveling, die zich niet in een van de voorziene uitzonderingen bevindt, kan gedwongen worden dit perceel te verkopen aan een kandidaat-koper, die geen eigenaar is van een woning of een bouwgrond;

2. elk perceel dat werd aangekocht in een goedgekeurde verkaveling en onbebouwd wordt voortverkocht is onderworpen aan de prijsbeheersing. De verkoopprijs mag maximaal het bedrag evenaren dat de verkoper er zelf voor uitgegeven heeft, vermeerderd ofwel met de intresten van gewone spaarboekjes bij de A.S.L.K. ofwel met de aanpassing aan de index van de consumptieprijsen.

Dit betekent enerzijds dat het proces naar de verwezenlijking zal versneld worden en anderzijds dat de wederverkoop van een onbebouwd gebleven perceel geen wintsegevende zaak meer wordt. Bij ontstentenis van bebouwing zal de aankoop enkel als een vaste maar niet renderende belegging kunnen fungeren.

Aldus zal de markt gesaneerd worden en de vraag naar bouwpercelen meer uitgaan van degenen die werkelijk willen bouwen. De percelen die reeds uit verkavelingen werden aangekocht vallen onmiddellijk onder de toepassing van de wet. De nog onverkochte percelen vallen onder toepassing ervan vanaf het ogenblik dat zij worden aangekocht.

Onrechtstreeks zal deze prijsbeheersing der afgeleverde percelen ook een prijsmatige invloed uitoefenen op de nog te verkavelen bouwgronden.

Ontleding van de artikelen.

Artikel 1.

Het toepassingsgebied van dit voorstel wordt beperkt tot de percelen, die, voortkomende uit verkavelingen, voor de tweede maal onbebouwd worden verkocht.

De voordelen die aan dergelijk systeem vastzitten zijn :

1. Dit toepassingsgebied is duidelijk omschreven. De verkavelingsvergunning, verleend in toepassing van de wet van 29 maart 1962, gewijzigd door de wet van 20 december 1970, is als basis een duidelijke afbakening in de tijd en in de ruimte.

Hieromtrent kunnen er weinige betwistingen rijzen.

2. Er stellen zich geen schattingsproblemen. De waarde van deze percelen moet niet geschat worden omdat deze percelen

qu'elles ont été acquises après 1962 et que, de ce fait, le prix de vente mentionné dans l'acte peut fournir une base raisonnable de détermination du prix de vente autorisé.

3. Le système proposé permet une action efficace contre la spéculation pure. Celui qui achète un certain nombre de parcelles dans un lotissement empêche surtout que ces parcelles reçoivent leur véritable affectation, qui est d'être bâties. Il soustrait également son argent à l'économie active, où cet argent aurait pu jouer un rôle plus social. En outre, il réalise, sans supporter aucun risque, un bénéfice nettement excessif et injustifié qui, en dernière analyse, devra être payé par quelqu'un qui veut donner au terrain loti sa destination initiale et devra généralement travailler bien longtemps afin de payer ou de rembourser un prix excessif.

Telle qu'elle est prévue, la limitation du champ d'application de la loi prête toutefois le flanc à une triple critique :

1. Certains affirment que ce système défavorise les gens de conditions modeste.

Il est cependant évident que celui qui achète une parcelle d'un lotissement sans faire bâtir et dans l'intention de la revendre ne peut déjà plus être compté parmi les petites gens.

Il peut néanmoins arriver que quelqu'un achète une parcelle dans l'intention d'y faire bâtir une habitation, mais doive ensuite renoncer à son projet parce que des circonstances fortuites l'obligent à changer de domicile; cette personne sera évidemment soumise à la réglementation des prix prévue dans la proposition. Rien ne lui sera enlevé. On l'empêchera simplement, comme tous les autres investisseurs, de réaliser des bénéfices exagérés qui, dans la plupart des cas, devraient être payés par un constructeur n'ayant pas plus de capitaux que lui.

En outre, dans notre exemple, le système proposé permettra à celui qui est contraint de vendre, de disposer de la possibilité d'acheter ailleurs une nouvelle parcelle à des conditions équivalentes.

2. D'autres estiment qu'il serait souhaitable d'étendre le système proposé à tous les terrains sis dans la zone d'habitation. Bien que rien ne s'y oppose en principe, il faudra cependant plusieurs années pour qu'un système ainsi élargi puisse fonctionner avec efficacité. Entre-temps, le mal de la spéculation foncière continuerait à se propager sans rencontrer d'obstacle.

3. Enfin, l'on fait remarquer que les lotisseurs eux-mêmes échappent au système proposé du contrôle des prix, alors que beaucoup d'entre eux font des bénéfices excessifs.

Cette critique est en effet fondée. Cependant, cet lotissements posent des problèmes particuliers qui, à notre sens, devraient faire l'objet d'une proposition distincte.

na 1962 werden aangekocht zodat de verkoopprijs vermeld in de akte als een redelijke basis kan dienen om de toegelaten verkoopprijs te bepalen.

3. Door dit systeem wordt de zuivere speculatie getroffen. Degene die een aantal percelen koopt in een verkaveling belet eerst en vooral dat binnen een korte tijd de bestemming van deze percelen, nl. de bebouwing, wordt verwezenlijkt. Hij onttrekt tevens zijn geld aan de levende economie, waarin het een meer sociale rol had kunnen spelen. Daarenboven bekomt hij, zonder enig risico te dragen, een sterk overdreven en onverantwoorde winst, die uiteindelijk moet betaald worden door iemand die de oorspronkelijke bedoelde bestemming wil verwezenlijken en die doorgaans lange tijd zal moeten werken om de overdreven prijs te betalen of terug te betalen.

De aangehaalde beperking van het toepassingsgebied ontmoet echter ook een drievoudige kritiek :

1. Sommigen beweren dat door dit stelsel de kleine man wordt getroffen.

Uiteraard is hij die een perceel koopt in een verkaveling zonder het te bebouwen en met de bedoeling het voort te verkopen al geen kleine man meer.

Is er nu toch iemand die een kavel heeft gekocht met de bedoeling er een woning op te bouwen, maar van zijn voornemen moet afzien omdat hij, ingevolge toevallige omstandigheden van woonplaats dient te veranderen, is deze persoon vanzelfsprekend onderworpen aan de voorgestelde prijsregeling. Hem wordt niets afgenomen. Alleen wordt hem belet, zoals aan alle andere investeerders, overdreven winsten te maken, die in de meeste gevallen door een even weinig kapitaalkrachtige bouwheer zullen moeten betaald worden.

Daarenboven beschikt de gedwongen-verkoper in ons voorbeeld over de mogelijkheden tegen gelijkwaardige voorwaarden elders een nieuwe kavel te kopen dank zij het voorgestelde systeem.

2. Anderen achten het wenselijk het voorgestelde systeem uit te breiden tot alle gronden gelegen in de woonzone. Hoewel principieel daartegen geen bezwaar bestaat, zullen er nochtans verscheidene jaren nodig zijn om een dergelijk uitgebreid systeem doeltreffend te doen functioneren. Onder tusschen zou het kwaad van de grondspeculatie ongestoord blijven voortwoekeren.

3. Uiteindelijk wordt de opmerking gemaakt dat de verkavelaars zelf ontsnappen aan het voorgestelde stelsel van de prijsbeheersing, hoewel velen onder hen overdreven winsten opstrijken.

Deze kritiek is inderdaad gegrond. Deze verkavelingen stellen echter bijzondere problemen, die naar ons gevoelen het voorwerp van een afzonderlijk voorstel dienen uit te maken.

Article 2.

En cas de revente d'une parcelle non bâtie provenant d'un lotissement, le prix peut englober :

a) *Le prix d'achat.*

Etant donné que les parcelles visées ont été achetées après 1962, le prix d'achat figurant à l'acte peut servir de valeur de base et il n'y a pas lieu de procéder à une réévaluation.

b) *Sommes que le vendeur a déboursées pour des équipements d'utilité publique.*

Aucune difficulté n'apparaît sur ce point.

c) *Les frais d'acte.*

Les frais d'acte comprennent notamment les droits d'enregistrement, les frais de mesurage du terrain et les honoraires du notaire.

d) *Les intérêts ou l'indexation.*

Divers moyens peuvent être mis en œuvre pour lutter contre la dépréciation monétaire :

1. *Rattachement à l'indice des prix à la consommation.*

La référence à l'indice des prix à la consommation offre l'avantage d'être simple et bien connue.

2. *Augmentation alignée sur les taux d'intérêt applicables aux livrets d'épargne ordinaires de la C.G.E.R.*

Ce taux d'intérêt est actuellement de 4,75 p.c. Cet élément de référence ne suscite guère de sérieuses difficultés non plus.

Or, le vendeur a le choix entre l'application de l'indexation ou le calcul des intérêts.

Dans certains cas, celui d'une dévaluation par exemple, le rattachement à l'indice des prix à la consommation serait plus avantageux que l'augmentation alignée sur les taux d'intérêt.

Cette indexation ou ce calcul d'intérêts peut porter tant sur la somme principale que sur les frais d'acte et les frais d'infrastructure.

Aux termes de l'article 46 du Code des droits d'enregistrement, la base imposable ne peut, en aucun cas, être inférieure à la valeur vénale des immeubles transmis.

En vertu des dispositions de l'article 2, la valeur vénale des immeubles auxquels cette proposition est applicable, est fixée légalement, de sorte que le receveur de l'enregistrement est également tenu par ces dispositions.

Afin d'exclure tout malentendu en la matière, l'article 2 dispose in fine que le prix de vente fixé légalement vaut comme base imposable pour les droits d'enregistrement.

Artikel 2.

In geval van wederverkoop van een onbebouwd perceel dat afkomstig is uit een verkaveling, mag de prijs omvatten :

a) *De aankoopprijs.*

Vermits bedoelde percelen werden aangekocht na 1962 kan als basiswaarde de in de akte vermelde aankoopprijs aanvaard worden en dient er geen herschatting te geschieden.

b) *Bedragen aan openbare nutsvoorzieningen uitgegeven door de verkopers sinds de aankoop.*

Ook hier stellen zich geen moeilijkheden.

c) *De aktekosten.*

Hierin zijn onder andere begrepen de registratierechten, de opmetingskosten en het ereloon van de notaris.

d) *De intresten of indexaanpassingen.*

Met het oog op de bestrijding van de munterosie kunnen er verschillende middelen aangewend worden :

1. *Koppeling aan het indexcijfer van de consumptieprijzen.*

De verwijzing naar de index der consumptieprijzen biedt het voordeel dat het een eenvoudige en gekende verwijzing is.

2. *De verhoging met de rentevoeten van toepassing op de gewone spaarboekjes bij de A.S.L.K.*

Deze intrestvoet bedraagt op dit ogenblik 4,75 pct. Een dergelijke verwijzing levert evenmin ernstige moeilijkheden op.

De verkoper heeft nu de keuze : ofwel de indexaanpassing toe te passen ofwel de intrestenberekening te maken.

In sommige gevallen, zoals bijvoorbeeld bij een devaluatie, zou de koppeling aan de index der consumptieprijzen voordeliger zijn dan de verhoging met de intresten.

Deze indexaanpassing of intrestenberekening mag toegepast worden zowel op de hoofdsom als op de aktekosten en de infrastructuurkosten.

Krachtens artikel 46 van het Wetboek der Registratierechten mag de belastbare grondslag in geen geval lager zijn dan de verkoopwaarde van de overgedragen onroerende goederen.

Ingevolge de bepalingen van artikel 2 wordt de verkoopwaarde van de onroerende goederen, waarop dit voorstel van toepassing is, wettelijk vastgesteld zodat eveneens de ontvanger der registratie gehouden is door deze bepalingen.

Ten einde elk misverstand ter zake uit te sluiten, wordt in fine van artikel 2 bepaald dat de wettelijk vastgestelde verkoopprijs geldt als belastbare basis voor het heffen der registratierechten.

Article 3.

Le moyen proposé d'un contrôle des prix conçu de manière à rendre moins attractifs les investissements en terrains à bâtir permettra peut-être de déclencher une diminution de la masse des terrains non bâtis.

Afin d'accélérer ce processus, l'article 3 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 3, lesdites personnes physiques et morales pourront elles-mêmes assurer ce résultat.

Article 4.

Il serait inadmissible de priver le propriétaire ou ses enfants d'une parcelle sur laquelle ils désirent bâtir. D'où les exceptions prévues à l'article 4, 1^o et 2^o.

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 3, il faut lui laisser la possibilité d'y faire bâtir.

C'est pourquoi l'article 4, 3^o, prévoit que les dispositions de l'article 3 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 acquis, en application de l'article 3 ou non, des parcelles d'un lotissement autorisé, 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 3.

Pour que ledit article 3 puisse être appliqué avec efficacité, il faut que le propriétaire initial fasse, pour lui-même ou pour ses enfants, une déclaration d'où il appert qu'il désire bénéficier des exceptions prévues à l'article 4, 1^o et 2^o. 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 3.

Artikel 3.

Het middel van de prijsbeheersing derwijze opgevat dat de investering in bouwgronden minder aantrekkelijk wordt, zal wellicht een ontdooiing van het pakket onbebouwde bouwgronden tot gevolg hebben.

Ten einde dit proces te versnellen, voorziet artikel 3 in hoofde van elke natuurlijke persoon, die geen bouwgrond of woning in eigendom of vruchtgebruik bezit alsmede in hoofde van 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 bedoelde percelen wordt verwezenlijkt.

Gebruik makend van het door artikel 3 voorziene recht, kunnen de genoemde personen en instellingen zelf de bestemming verwezenlijken.

Artikel 4.

Het zou niet opgaan een perceel, waarop een eigenaar zelf of zijn kinderen wensen te bouwen, hun te ontnemen. Van daar de uitzonderingen voorzien door artikel 4, 1^o en 2^o.

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

Van het ogenblik dat een natuurlijke persoon een perceel grond heeft aangekocht in toepassing van artikel 3, moet hem de kans gelaten worden om dit perceel te bebouwen.

Om die reden voorziet artikel 4, 3^o, dat de bepalingen van artikel 3 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 ten opzichte van de oorspronkelijke eigenaar.

Indien een publiekrechtelijke rechtspersoon al dan niet in toepassing van artikel 3 percelen uit een goedgekeurde verkaveling 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 3.

Opdat doeltreffend van artikel 3 zou kunnen gebruik gemaakt worden, dient de oorspronkelijke eigenaar voor zich zelf of voor zijn kinderen een aangifte te doen dat hij wenst gebruik te maken van de uitzonderingen voorzien door artikel 4, 1^o en 2^o. Zonder deze aangifteplicht zou het voor de kandidaat-koper onmogelijk zijn te kunnen nagaan of de eigenaar ten onrechte meer dan een perceel voor zich zelf of voor ieder van zijn kinderen voorbehoudt onder de bewering deze percelen zelf te bebouwen om alzo te ontsnappen aan de toepassing van artikel 3.

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 3 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 5.

Si une personne physique qui a acquis une parcelle en application de l'article 3, 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 3.

Il pourrait cependant arriver que personne ne désire acquérir cette parcelle en application de l'article 3.

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 6.

Compte tenu du fait que, dans un but de fraude aux 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.

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.

Deze aangifte dient te gebeuren binnen de 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 verwerft, moet de aangifte geschieden binnen de drie maanden te rekenen vanaf de verwerving.

De natuurlijke persoon, die een perceel heeft verworven in toepassing van artikel 3, is eveneens gehouden een aangifte te doen binnen de drie maanden vanaf de verwerving. Om iedere twijfel nopens de juiste toestand van een perceel weg te nemen, lijkt het ons verantwoord te voorzien dat bij gemis aan een aangifte binnen de gestelde termijn de eigenaar of verwerver geen aanspraak meer kan maken op deze uitzonderingsbepalingen.

Artikel 5.

Indien een natuurlijke persoon, die een perceel verworven heeft in toepassing van artikel 3, binnen de vijf jaar niet gebouwd heeft, kan eerst en vooral na verloop van die termijn een derde opnieuw gebruik maken van de bepalingen van artikel 3.

Het zou zich nochtans kunnen voordoen dat niemand dit perceel wenst te verwerven bij toepassing van artikel 3.

Ten opzichte van 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 het perceel zo spoedig mogelijk te bebouwen of te verkopen.

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

Artikel 6.

Rekening houdende met het feit dat bij een verkoop uit de hand doorgaans in de akte een fiktieve verkoopprijs wordt vermeld met het oog op de ontduiking van de registratierechten, zal dit er in de toekomst niet op verbeteren wanneer er een prijsbeperking 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 van toepassing is, publiek te verkopen.

Daar echter de prijs wordt beperkt, kunnen er zich verschillende kandidaten aanmelden zodat er alleszins een rangorde dient te worden voorzien. 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.

Article 7.

L'obligation de vendre publiquement est superflue dans les cas où une personne fait usage des dispositions de l'article 3.

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 à 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'adressera vraisemblablement à d'autres propriétaires de terrains à bâtir.

C'est pour toutes ces raisons que l'article 7 prévoit deux exceptions.

Article 8.

En vue d'une information complète des acheteurs, il serait souhaitable que, lors de l'achat d'une parcelle comprise dans un lotissement ou de toute vente ultérieure de cette parcelle, aussi longtemps que celle-ci n'est pas bâtie, l'acte reproduise intégralement le texte de l'article 2 concernant la formation du prix, de l'article 6 relatif à l'obligation de mettre en vente publique et de l'article 7 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 d'achat le texte de l'article 5.

Article 10.

Les dispositions de l'article 3 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 s'indique dès lors 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 3.

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

**

Artikel 7.

De verplichting tot publieke verkoop wordt overbodig in de gevallen waarin iemand gebruik maakt van de bepalingen van artikel 3.

Eenzijds 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 7 voorzien.

Artikel 8.

Ten einde de kopers volledig in te lichten, zowel bij de aankoop van een perceel uit een verkaveling als bij elke latere verkoop van dit perceel zolang het onbebouwd blijft, omtrent de gevolgen van deze aankoop, is het wenselijk de volledige tekst van artikel 2 betreffende de prijsvorming, van artikel 6 betreffende de verplichting van publieke verkoop en van artikel 7 betreffende de uitzonderingen, in de akte op te nemen.

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

Daarenboven dient de koper, in geval hij gebruik maakt van de bepalingen van artikel 3, gewezen te worden op de gevolgen indien hij het perceel binnen de vijf jaar niet bebouwt.

Dit kan eveneens gebeuren door de opname van de tekst van artikel 5 in de koopakte.

Artikel 10.

De bepalingen van artikel 3 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.

De aanleg en het stipt bijhouden van een repertorium van de percelen, die het voorwerp kunnen uitmaken van de toepassing van artikel 3, is dan ook het aangewezen middel.

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

R. VAN ROMPAEY.

**

PROPOSITION DE LOI**ARTICLE 1^{er}.**

La présente loi est applicable à toute parcelle non bâtie destinée à la construction d'une habitation et acquise dans un lotissement autorisé en application de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, modifiée par la loi du 20 décembre 1970.

Est considérée comme non bâtie, toute parcelle mise en vente sans qu'elle comporte 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 d'achat figurant à l'acte d'achat, majoré :

- 1) des frais d'acte;
- 2) des sommes que le vendeur a déboursées depuis l'achat à des équipements d'utilité publique.

Ces sommes sont majorées, au choix du vendeur, soit des intérêts applicables, au moment de la vente, aux livrets d'épargne ordinaires de la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite, soit du montant correspondant, au moment de la vente, à la hausse de l'indice des prix à la consommation, tel qu'il est publié par le Ministère des Affaires économiques.

ART. 3.

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. 4.

Les dispositions de l'article 3 ne sont pas applicables :

1. à une parcelle ou un bien sur lequel le propriétaire a l'intention de construire pour son propre usage;

VOORSTEL VAN WET**ARTIKEL 1.**

Vallen onder toepassing van deze wet alle onbebouwde voor woning bestemde percelen die werden aangekocht uit verkavelingen, toegestaan bij toepassing van de wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wet van 20 december 1970, houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw.

Als onbebouwd goed wordt beschouwd elk perceel dat te koop wordt aangeboden zonder dat de ruwbouw voltrokken werd.

ART. 2.

Bij de verkoop van één of meerdere onbebouwde percelen, zoals bedoeld in artikel 1, mag de verkoopprijs niet meer bedragen dan de aankoopprijs in de koopakte, vermeerderd met :

- 1) de aktekosten;
- 2) de bedragen aan openbare nutsvoorzieningen uitgegeven door de verkopers sinds de aankoop.

Deze kosten en bedragen worden al naar gelang van de keuze van de verkoper verhoogd ofwel met de intresten van toepassing op de gewone spaarboekjes bij de Algemene Spaar- en Lijfrentekas op het ogenblik van de verkoop, ofwel met het bedrag overeenkomende met de stijging van het indexcijfer der consumptieprijzen op het ogenblik van de verkoop zoals gepubliceerd door het Ministerie van Economische Zaken.

ART. 3.

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 verenigingen van gemeenten, de commissies van openbare onderstand, de gewestelijke ontwikkelingsmaatschappijen, de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, de Nationale Landmaatschappij alsmede de erdoor 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 een of meer percelen bedoeld door artikel 1 verplichten deze percelen aan hen te verkopen, behoudens in de gevallen door deze wet bepaald.

ART. 4.

De bepalingen van artikel 3 zijn niet van toepassing op :

1. een goed of een perceel waarop de eigenaar voornemens is voor eigen gebruik te bouwen;

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 3, 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 où sont situées les parcelles, dans les trois mois à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi ou, après l'entrée en vigueur de la présente loi, à compter de l'achat.

Les personnes physiques qui ont acquis une parcelle en application des dispositions de l'article 3 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. 5.

Sauf en cas de force majeure, les personnes physiques qui ont acquis une parcelle en application de l'article 3 et qui n'ont pas construit sur cette parcelle dans les cinq ans à compter de la passation de l'acte d'achat ou de la date du jugement coulé en force de chose jugée qui remplace l'acte d'achat, sont redevables d'une taxe annuelle de 5 p.c. sur le prix d'achat à compter de l'expiration du délai précité.

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 est destinée à financer des opérations en matière de politique foncière.

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

ART. 6.

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 adjugées au plus offrant pour autant que n'est pas atteint le prix calculé conformément aux dispositions de l'article 2.

2. een perceel per kind van de eigenaar dat geen eigenaar is van een woning of een bouwgrond;

3. een perceel grond door een natuurlijke persoon reeds verworven in toepassing van artikel 3, gedurende een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de aankoopakte of het in kracht van gewijsde gegane vonnis dat de aankoopakte vervangt;

4. percelen toebehorende aan publiekrechtelijke rechtspersonen.

De hierboven onder 1 en 2 bedoelde eigenaars zijn gehouden op straffe van verval hun voornemen 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 percelen gelegen zijn, binnen de drie maanden vanaf de inwerkingtreding van deze wet of vanaf de aankoop na de inwerkingtreding van deze wet.

De natuurlijke personen, die een perceel hebben verworven in toepassing van de bepalingen van artikel 3, zijn eveneens gehouden, op straffe van verval, dit aan te geven aan het gemeentebestuur van de plaats waar het perceel gelegen is binnen de 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. 5.

Wanneer, behalve in geval van overmacht, de natuurlijke personen, die een perceel hebben aangekocht in toepassing van artikel 3, dit perceel binnen de vijf jaar, te rekenen vanaf het verlijden van de koopakte 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.

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 is bestemd voor verrichtingen met betrekking tot het grondbeleid.

De Koning bepaalt de uitvoeringsmodaliteiten van dit artikel.

ART. 6.

De verkoop van percelen bedoeld onder 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 meest biedende voor zover de prijs berekend overeenkomstig de bepalingen van artikel 2 niet wordt bereikt.

Si les offres atteignent ce prix, il y a lieu, sous réserve de respecter le classement mentionné ci-après, d'adjuger 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;

2) au candidat acheteur qui n'a aucune habitation en propriété ou en usufruit et dont 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 de personnes à charge est égal, au candidat le plus âgé.

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

ART. 7.

Les dispositions de l'article 6 ne s'appliquent pas :

1) aux cas prévus à l'article 3;

2) à la vente aux descendants, enfants adoptifs ou ascendants, au conjoint, aux descendants, ascendants ou enfants adoptifs de ce conjoint.

ART. 8.

Le fonctionnaire instrumentant est tenu de faire figurer intégralement les textes des articles 2 et 6 dans l'acte à passer lors de la vente de toute parcelle non bâtie visée à l'article 1^{er}.

En outre, si la cession de propriété du terrain a lieu en application des dispositions de l'article 3, le fonctionnaire instrumentant fera figurer également dans l'acte de vente le texte intégral de l'article 5.

ART. 9.

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.

Mochten de aanbiedingen deze prijs bereiken, dan moet mits inachtneming van de hierna vermelde rangorde het perceel 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;

2) de kandidaat-koper die geen woning in eigendom of vruchtgebruik bezit en wiens voor de personenbelasting in aanmerking komend inkomen, gecumuleerd met dat van zijn 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 grootste 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 grootste aantal personen ten laste; bij gelijke personenlast, de oudste kandidaat.

De Koning bepaalt de uitvoeringsmodaliteiten van dit artikel.

ART. 7.

De bepalingen van artikel 6 zijn niet van toepassing op :

1) de gevallen voorzien door artikel 3;

2) de verkoop aan afstammelingen, aangenomen kinderen of bloedverwanten in de opgaande linie, aan de echtgenoot, diens afstammelingen, aangenomen kinderen of bloedverwanten in de opgaande linie.

ART. 8.

De instrumenterende ambtenaar is ertoe gehouden de integrale tekst van de artikelen 2 en 6 op te nemen in de akte die verleden wordt bij de verkoop van elk onbebouwd perceel bedoeld door artikel 1.

Bovendien zal de instrumenterende ambtenaar, indien de overdracht van de grond geschiedt in toepassing van artikel 3, tevens de integrale tekst van het artikel 5 in de koopakte opnemen.

ART. 9.

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. 10.

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 pouvant faire l'objet de l'application des dispositions de l'article 3.

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. 11.

Les Ministres des Affaires économiques, des Finances et de l'Intérieur sont chargés de l'exécution de la présente loi.

ART. 10.

Binnen het jaar vanaf de inwerkingtreding van deze wet is het gemeentebestuur gehouden een repertorium aan te leggen van al de percelen die het voorwerp kunnen uitmaken van de toepassing van de bepalingen van artikel 3.

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. 11.

De Ministers van Economische Zaken, Financiën en Binnenlandse Zaken zijn belast met de uitvoering van deze wet.

R. VAN ROMPAEY.

W. VERLEYSEN.

W. CLAEYS.

R. VANNIEUWENHUYZE.

J. DE SERANNO.

P. D'HONDT-VAN OPDENBOSCH.