

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1977-1978

15 DECEMBER 1977

WETSVOORSTEL

tot regeling van de prijzen
van uit verkavelingen voortkomende bouwgronden

(Ingediend door de heer Van Rompaey)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De ruimtelijke ordening zonder dat daarbij of in onmiddellijke aansluiting daarop het passende grondbeleid wordt gevoerd heeft niet de minste zin.

Wat baat het plannen te maken, waarin elk gedeelte van de bodem een bestemming krijgt, wanneer deze bij gebrek aan een doeltreffend beleid niet verwezenlijkt wordt?

De zinloosheid van een dergelijke ruimtelijke ordening heeft daarenboven nefaste gevolgen wanneer deze plannen een verplichtend karakter hebben.

Dit is de toestand waarmee we vandaag geconfronteerd worden. Er bestaan gewestplannen die, hetzij bij ministerieel, hetzij bij koninklijk besluit, bindende kracht hebben verworven.

In deze gewestplannen zijn de geplande woonzones niet zo groot, bij zoverre dat het aanbod van bouwgronden in feite is verminderd.

Anderzijds kunnen de eigenaars van gronden buiten de woonzones niet meer bouwen op hun eigendom zodat de vraag naar bouwgrond in de woonzones is gestegen.

De wet van vraag en aanbod, waaraan de bouwgronden nog zijn onderworpen, doet dan haar werk: de prijzen stijgen. De zekerheid voor de verkoper dat in de toekomst het aanbod zal blijven dalen speelt daarbij een belangrijke rol.

Om deze nefaste gevolgen te illustreren hebben wij een onderzoek gedaan naar de prijsstijging van de bouwgronden over de periode 1970-1976 in de gemeente Mol. Deze gemeente, die deels geïndustrialiseerd is en deels landelijk is gebleven, telt 29 373 inwoners, heeft een oppervlakte van 11 418 ha en is, met betrekking tot het probleem van de stijging der bouwgrondprijzen, wel representatief voor vele andere gemeenten.

Wij hebben ons beperkt tot het onderzoek van alle akten der openbare verkopen, ten einde over juiste cijfers te beschikken.

Chambre des Représentants

SESSION 1977-1978

15 DÉCEMBRE 1977

PROPOSITION DE LOI

réglementant les prix des terrains à bâtir
provenant de lotissements

(Déposée par M. Van Rompaey)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

En l'absence de politique foncière adéquate menée parallèlement ou dans son prolongement immédiat, l'aménagement du territoire n'a pas le moindre sens.

A quoi cela sert-il d'élaborer des plans où chaque parcelle du territoire reçoit une affectation, si celle-ci ne peut devenir réalité faute de politique efficace?

L'absurdité de ce genre d'aménagement du territoire a, par ailleurs, des suites néfastes lorsque ces plans ont un caractère obligatoire.

Nous nous trouvons devant une telle situation aujourd'hui. Il existe des plans de secteur qui ont acquis force obligatoire en vertu, soit d'un arrêté ministériel, soit d'un arrêté royal.

Les zones d'habitat prévues dans ces plans de secteur ne sont pas des plus importantes si bien que l'offre de terrains à bâtir s'est réduite en fait.

D'autre part, les propriétaires de terrains situés en dehors des zones d'habitat ne peuvent plus bâtir sur leur propriété, de sorte que la demande de terrains à bâtir situés dans les zones d'habitat s'est accrue.

La loi de l'offre et de la demande, à laquelle les terrains à bâtir sont encore soumis, fait son œuvre: les prix augmentent. De plus, la certitude du vendeur de voir l'offre se rétrécir encore à l'avenir joue un rôle important.

Dans le but d'illustrer les conséquences néfastes de cette situation, nous avons procédé à une enquête sur la hausse des prix des terrains à bâtir de la commune de Mol pendant la période 1970-1976. Cette commune, mi-industrielle et mi-rurale, compte 29 373 habitants, a une superficie de 11 418 ha et est effectivement représentative de beaucoup d'autres communes pour ce qui concerne le problème de la hausse des prix des terrains à bâtir.

Dans le but de disposer de chiffres exacts, nous avons limité notre enquête à tous les actes des ventes publiques.

Dit onderzoek heeft de volgende resultaten opgeleverd :

Cette enquête a donné les résultats suivants :

Jaar — Année	Aantal bouw- gronden — Nombre de terrains à bâtir	Totale oppervlakte (m ²) — Superficie totale (m ²)	Gemid- delde oppervlakte (m ²) — Superficie moyenne (m ²)	Gemid- delde breedte (m) — Largeur moyenne (m)	Gemid- delde diepte (m) — Profon- deur moyenne (m)	Totale prijs (F) — Prix total (F)	Gemiddelde prijs per bouwgrond (F) — Prix moyen par terrain à bâtir (F)	Gemid. delde prijs per m ² (F) — Prix moyen au m ² (F)	Stijging t.o.v. 1970 (in %) — Augmentation par rapport à 1970 (en %)		
									per bouw- grond — par terrain à bâtir	per m ² — par m ²	index der consumptieprijsen — indice des prix à la consommation
1970	31	24 722	797	24,8	32,1	6 497 000	209 580	263	—	—	—
1971	64	65 500	1 023	17,1	59,8	14 221 000	222 200	217	6,—	— 17,50	4,34
1972	58	44 466	766	15,4	49,8	15 009 000	258 775	337	23,47	28,—	10,03
1973	76	60 066	790	16,2	48,8	23 654 000	311 237	394	48,50	49,80	17,68
1974	46	31 348	681	15,0	45,4	20 365 000	442 717	650	111,24	147,10	32,60
1975	52	37 244	694	13,9	51,6	25 855 000	497 211	694	137,24	163,90	49,52
1976	36	29 824	828	15,5	53,3	28 388 000	788 855	952	276,25	262,—	60,70

Het is nogal duidelijk dat in dergelijke omstandigheden de gewone man niet meer aan bod komt, hoewel hij evenveel recht heeft op een stukje grond om er op te bouwen, te leven en zich volledig als menselijk persoon te ontplooiën.

Daarom zijn het uitstippelen en het voeren van een grondbeleid zo dringend nodig. Het lijkt echter utopisch een systeem op gang te willen brengen, dat het probleem integraal en op korte termijn zou oplossen. Daarvoor is de materie te complex en zijn de toestanden te verschillend.

Daarom wensen wij pragmatisch te werk te gaan en ons eerst met dit gronden bezig te houden die voor een onmiddellijke reglementering in aanmerking komen, en tot nog toe tot de grootste speculatie aanleiding gaven. We bedoelen de percelen die uit een verkaveling worden aangekocht en die onbebouwd blijven.

Volgens de beschikbare cijfers was op dit stuk de toestand einde 1971 de volgende :

verkavelingstoelatingen	58 589
aantal kavels	473 053
aantal bebouwde kavels	100 058
aantal onbebouwde kavels	372 995
verwezenlijkingsgraad	21 %

Recenter gegevens zijn niet voorhanden. Doch alles laat vermoeden dat de trend, wat de verwezenlijkingsgraad betreft, niet gevoelig is gewijzigd. Bovendien is het zo dat de overheid, bij elke poging tot inventarisatie van de bouwgronden, op zeer weinig medewerking moet rekenen.

Het grote aantal onbebouwde percelen is het gevolg van loutere speculatie : een eigenaar koopt één of meerdere percelen, presteert zelf niets en ontvangt na een bepaalde tijd het veelvoudige van de oorspronkelijke aankoop prijs, terwijl hij al die tijd belet heeft dat een ander, die onmiddellijk wilde bouwen, zijn plannen kon uitvoeren.

Il est assez évident qu'en de telles circonstances l'homme ordinaire se trouve écarté, bien qu'il ait tout autant de droits à un lopin de terre pour y bâtir, y vivre et épanouir au mieux sa personnalité humaine.

C'est pourquoi la définition et la mise en œuvre d'une politique foncière sont d'une urgente nécessité.

Il nous paraît cependant utopique de vouloir mettre en branle un système qui résoudrait le problème intégralement et à court terme : la matière est trop complexe et les situations trop différentes.

Aussi désirons-nous agir de manière pragmatique et nous occuper tout d'abord des terrains auxquels une réglementation peut s'appliquer immédiatement; ce sont d'ailleurs ces terrains qui, jusqu'à présent, ont fait l'objet de la spéculation la plus intense. Nous visons, en l'occurrence, les parcelles achetées dans un lotissement et demeurant non bâties.

Selon les chiffres disponibles, la situation en ce domaine se présentait comme suit à la fin de 1971 :

permis de lotir	58 589
nombre de parcelles	473 053
nombre de parcelles bâties	100 058
nombre de parcelles non bâties	372 995
taux de réalisation	21 %

On ne dispose pas de données plus récentes, mais tout laisse supposer qu'en ce qui concerne le taux de réalisation, la tendance ne s'est guère modifiée. Par ailleurs, il apparaît que les pouvoirs publics ne peuvent compter que sur une très faible coopération lorsqu'elles tentent d'inventorier les terrains à bâtir.

Le grand nombre de parcelles non bâties résulte de la spéculation pure : un propriétaire achète une ou plusieurs parcelles, n'y effectue aucun travail, et reçoit après un certain temps un multiple du prix d'achat initial, alors que durant tout ce temps il a empêché un autre, désireux de bâtir immédiatement, de réaliser ses projets.

Het onderhavige wetsvoorstel strekt er eerst en vooral toe zo vlug mogelijk de bestemming van de percelen voortkomende uit verkavelingen, namelijk de bebouwing ervan, te verwezenlijken en vervolgens bij deze verwezenlijking elke speculatie uit te sluiten.

Met dit doel worden twee maatregelen voorgesteld :

1. elke onbebouwde kavel, voortkomende uit een goedgekeurde verkaveling, wordt beschouwd als zijnde te koop aangeboden aan bepaalde personen en instellingen, voor zover de eigenaar zich niet kan beroepen op één van de voorziene uitzonderingen;

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 het bedrag dat overeenstemt met de stijging van het indexcijfer van de consumptieprijsen.

Dit betekent enerzijds dat het proces van de verwezenlijking van de bestemming van de gronden zal versneld worden en anderzijds dat de wederverkoop van een onbebouwd gebleven perceel geen winstgevende zaak meer wordt. Bij ontstentenis van bebouwing zal de aankoop enkel een vaste maar niet renderende belegging zijn.

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 de toepassing van de wet vanaf het ogenblik dat zij worden aangekocht.

Onrechtstreeks zal deze vorm van prijsbeheersing ook een prijsmatigende invloed uitoefenen op de nog te verkavelen bouwgronden.

Ontleding van de artikelen

Artikel 1

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

De voordelen van het systeem zijn de volgende :

1) het toepassingsgebied is duidelijk omschreven. De « verkavelingsvergunning, verleend in toepassing van de wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wet van 20 december 1970 » is een begrip dat tot geen uiteenlopende interpretaties kan aanleiding geven.

Hieromtrent kan moeilijk betwisting rijzen;

2) er stellen zich geen schattingsproblemen. De waarde van deze percelen moet niet geschat worden omdat deze percelen na 1962 werden aangekocht, zodat de in de akte vermelde verkoopprijs 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 het economisch circuit waarin het een meer sociale rol had kunnen spelen. Daarenboven bekomt hij, zonder enig risico, een sterk overdreven en onverantwoorde winst, die uiteindelijk moet

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

A cet effet, deux mesures sont proposées :

1. toute parcelle non bâtie située dans un lotissement approuvé est censée être offerte en vente à certaines personnes et organismes pour autant que le propriétaire ne puisse se prévaloir d'une des exceptions prévues;

2. toute parcelle achetée dans un lotissement approuvé et revendue ensuite non bâtie est soumise au contrôle des prix. Le prix de vente ne pourra excéder le montant que le vendeur a dû lui-même déboursier, augmenté des intérêts produits par les dépôts sur les livrets ordinaires de la C. G. E. R. ou d'un montant équivalent à l'augmentation de l'indice des prix à la consommation.

Cela signifie, d'une part, que le processus d'affectation des terrains sera accéléré et que, d'autre part, 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 immédiatement aux parcelles déjà achetées dans des lotissements et, dès le moment de leur acquisition, aux parcelles non encore vendues.

Indirectement, ce contrôle des prix des parcelles vendues exercera également une influence modératrice sur les prix des terrains qui restent encore à lotir.

Analyse des articles

Article 1

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 notion ne pouvant donner lieu à des interprétations divergentes.

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 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 au circuit économique 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

betaald worden door iemand die de oorspronkelijke bestemming wil verwezenlijken en die doorgaans lange tijd zal moeten werken om de overdreven prijs te betalen of terug betalen.

Tegen deze beperking van het toepassingsgebied komt echter ook een tweevoudige kritiek los :

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.

Wanneer nu toch iemand die een kavel heeft gekocht met de bedoeling er een woning op te bouwen van zijn voornemen moet afzien omdat hij, ingevolge toevallige omstandigheden, van woonplaats dient te veranderen, dan is deze persoon vanzelfsprekend onderworpen aan de voorgestelde prijsregeling. Hem wordt echter niets afgenomen. Alleen wordt hem, zoals aan alle andere investeerders, belet 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, dank zij het voorgestelde systeem over de mogelijkheid tegen gelijkwaardige voorwaarden elders een nieuwe kavel te kopen.

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

Art. 2

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

a) de aankoopprijs

Aangezien bedoelde percelen werden aangekocht na 1962 is dit de in de akte vermelde aankoopprijs en dient er geen herschatting te geschieden.

b) de bedragen die, sinds de aankoop door de verkopers voor openbare nutsvoorzieningen werden uitgegeven.

Ook hier rijzen 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

Er zijn verschillende middelen om de munterrosie op te vangen :

1. de 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.

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 le prix excessif.

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

1) Certains affirment que ce système défavorise les gens de condition 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 doit 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 toutefois 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.

Art. 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) les sommes que le vendeur a déboursées pour des équipements d'utilité publique

Aucune difficulté n'apparaît davantage 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. le 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. de verhoging met de rentevoeten die gelden voor de gewone spaarboekjes bij de A. S. L. K.

Een dergelijke verwijzing levert evenmin ernstige moeilijkheden op.

De verkoper kan nu kiezen tussen de indexaanpassing en de verhoging met de intresten.

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

Deze indexaanpassing of intrestenberekening mag toegepast worden zowel voor de hoofdsom als voor 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 de ontvanger der registratie eveneens gebonden 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.

Art. 3

Een verkaveling wordt vergund met de bedoeling dat op de percelen, die deel uitmaken van deze verkavelingen, woningen worden gebouwd.

Dit blijkt zeer duidelijk uit de bepalingen van artikel 56 van de wet van 29 maart 1962 op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw.

Indien de eigenaar of zijn rechtvolgers die een verkavelingsvergunning bekwamen, het doel dat aan deze vergunning ten grondslag ligt niet verwezenlijken door de kavels zelf te bebouwen of ze te verkopen opdat zij zouden kunnen bebouwd worden, dient de overheid ervoor te zorgen dat andere personen of instellingen deze kavels overnemen met het oog op een spoedige bebouwing.

Zulks is des te noodzakelijker ingevolge de inkrimping van de woonzones door de gewestplannen.

Daarom bepaalt dit artikel dat de onbebouwde percelen worden beschouwd als zijnde te koop aangeboden aan natuurlijke personen, die geen eigenaar of vruchtgebruiker van een woning of bouwgrond zijn, en aan verschillende publiekrechtelijke instellingen.

Deze bepalingen zijn evenmin in strijd met het eigendomsrecht als de bepalingen van artikel 56 van de wet op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw.

Bij dit voorstel wordt aan de eigenaar een verplichting tot verkoop opgelegd.

In artikel 56 van de wet op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw wordt hun een verbod tot verkoop opgelegd.

Zowel in het ene als in het andere geval heeft hij niet de absoluut vrije beschikking over zijn goed, wat hem door de wet en de reglementen kan worden opgelegd met het oog op het algemeen welzijn.

Art. 4

Dit artikel regelt de procedure van aanvaarding.

De voorkeur wordt gegeven aan een aanvaarding bij deurwaarderexploot, omdat op die wijze kan worden uitgemakt wie het eerst het aanbod heeft aanvaard.

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

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.

Art. 3

Un permis de lotir est octroyé afin que des habitations soient bâties sur les parcelles composant le lotissement.

C'est ce qui ressort très clairement des dispositions de l'article 56 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Si le propriétaire ou ses ayants droits qui ont obtenu un permis de lotir ne réalisent pas le but qui se trouve à la base de ce permis, soit en construisant eux-mêmes sur les parcelles, soit en les vendant afin qu'elles puissent être bâties, les autorités doivent veiller à ce que d'autres personnes ou institutions reprennent ces parcelles en vue d'y bâtir rapidement.

C'est d'autant plus nécessaire que les zones d'habitat sont réduites par les plans de secteur.

C'est pourquoi le présent article prévoit que les parcelles non bâties sont considérées comme offertes en vente à l'égard de personnes physiques qui ne sont pas propriétaires ou usufruitières d'une habitation et à l'égard de divers organismes de droit public.

Ces dispositions ne sont pas davantage en contradiction avec le droit de propriété que les dispositions de l'article 56 de la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

La présente proposition impose au propriétaire une obligation de vendre.

L'article 56 de la loi sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme lui interdit de vendre.

Dans un cas comme dans l'autre, il ne dispose pas en toute liberté de son bien et cela peut lui être imposé par les lois et les règlements dans l'intérêt général.

Art. 4

Cet article fixe la procédure d'acceptation.

La préférence va à l'acceptation par exploit d'huissier, qui permet d'établir qui a accepté l'offre en premier.

Art. 5

Het zou niet opgaan aan een eigenaar een perceel te ontnemen waarop die eigenaar of zijn kinderen wensen te bouwen. Vandaar de bij artikel 4, 1° en 2°, bepaalde uitzonderingen.

Het lijkt ook niet opportuun om voor de kinderen een termijn te bepalen omdat de persoonlijke situaties grondig kunnen verschillen en de bepaling van deze termijn 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 geboden worden om dit perceel te bebouwen.

Om die reden bepaalt artikel 5, 3°, dat artikel 3 op een dergelijk geval niet van toepassing is.

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

Wanneer een publiekrechtelijke instelling percelen uit een goedgekeurde verkaveling aankoopt, gebeurt dit met een doel van 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 aangifte te doen dat hij wenst gebruik te maken van de uitzonderingen bepaald bij artikel 4, 1° en 2°. Zonder deze verplichting zou het voor de kandidaat-koper onmogelijk zijn na te gaan of de eigenaar ten onrechte meer dan een perceel voor zichzelf of voor ieder van zijn kinderen voorbehoudt met de bewering dat deze percelen zullen worden bebouwd.

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

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

Art. 6

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

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

Ten opzichte van de oorspronkelijke eigenaar ware het onrechtvaardig de opvolger, die het perceel niet bebouwt, niet te sanctioneren.

Daarom wordt hem een jaarlijkse belasting van 5 % 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 inning van de belasting, als betreffende de beoordeling van de gevallen van overmacht, zullen vastgesteld worden bij koninklijk besluit.

Art. 5

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

D'autre part, il ne paraît pas opportun de fixer une durée pour les enfants, étant donné que les situations personnelles peuvent être fort différentes et qu'une telle limitation pourrait avoir des conséquences inévitables.

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

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

Lorsqu'un organisme de droit public acquiert des parcelles d'un lotissement approuvé, cela se fait dans un but d'utilité publique.

Afin de réaliser cette finalité, il est donc nécessaire de soustraire également ces parcelles à l'application des dispositions de l'article 3.

Afin que l'article 3 puisse être appliqué avec efficacité, il faut que le propriétaire initial fasse savoir, pour lui-même ou pour ses enfants, qu'il souhaite bénéficier des exceptions prévues à l'article 4, 1° et 2°. Sans cette obligation, il sera 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.

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.

Art. 6

Si une personne physique, qui a acquis une parcelle en application de l'article 3, n'y a pas fait 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 se faire que personne ne désire acquérir cette parcelle en application de l'article 3.

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

C'est pourquoi il lui est imposé une taxe annuelle de 5 %. 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.

Art. 7

Behoudens het geval waarin een kandidaat-koper gebruik maakt van de bepalingen van artikel 4, kan de eigenaar zijn kavels hetzij onderhands, hetzij publiek verkopen.

Met het oog op een vlotverloop van de publieke verkoop wordt een publicatieverplichting opgelegd opdat kandidaat-koper zich de nodige bewijsstukken zouden kunnen aanschaffen, op grond waarvan de toewijzing zonder veel moeilijkheden zal kunnen geschieden.

De mogelijkheid het goed onderhands te verkopen is evenmin uitgesloten. Bij een dergelijke verkoop wordt er ook een publicatieverplichting opgelegd, die echter vooral tot doel heeft de ontduiking van de wet tegen te gaan. Ingevolge deze publicatie worden derden in de gelegenheid gesteld om tussen te komen in de verkoop. Alzo zullen de gevallen waarin verkocht wordt boven de wettelijke prijs zo niet volledig dan toch voor een groot gedeelte uitgesloten worden.

Zowel bij de publieke als bij de onderhandse verkoop wordt het probleem van de toewijzing, dat ontstaat wanneer meerdere kandidaten de wettelijke prijs willen betalen, opgelost door de toepassing van een prioriteitsregeling, waarbij het gemis aan bezit, de gezinslast en de leeftijd de hoofdcriteria zijn.

Voor wat de gezinslast betreft wordt een gehandicapte met een werkonbekwaamheid van minstens 66 % voor twee personen ten laste gerekend.

Wanneer beide echtgenoten kandidaat-koper zijn wordt met de leeftijd van de oudste echtgenoot rekening gehouden.

Art. 8

Het is wenselijk de verkoop aan afstammelingen, aangenomen kinderen en bloedverwanten in de opgaande linie niet te onderwerpen aan de bepalingen van artikel 7.

Een voorrang in hoofde van deze verwanten is aanvaardbaar.

Daarenboven is het praktisch uitgesloten dat in deze gevallen overduidelijk prijzen zullen gevraagd worden. Mocht dit laatste toch het geval zijn, dan zou de koper-bloedverwant zich wellicht elders een bouwgrond aanschaffen.

Art. 9

Daar een onderhandse of publieke verkoop slechts kan plaats grijpen voor zover niemand gebruik gemaakt heeft van het aanbod bepaald bij artikel 3, is het noodzakelijk dat er voorafgaandelijk hieromtrent inlichtingen worden ingewonnen.

De instrumenterende notaris is de aangewezen persoon voor deze informatieopdracht.

Art. 10

Zowel voor de toepassing van artikel 3 betreffende het aanbod als voor de toepassing van artikel 7 betreffende de onderhandse of openbare verkoop, dient men te weten of de kandidaat-koper al dan niet onroerende goederen in eigendom of vruchtgebruik bezit.

De formaliteiten met het oog op de bewijsoverlevering terzake kunnen best bepaald worden bij uitvoeringsbesluit.

Art. 11

De bepalingen van artikel 3 zullen hun doel missen, indien het aan de kandidaat-koper wordt overgelaten zelf de per-

Art. 7

Hormis le cas où le candidat acquéreur invoque les dispositions de l'article 8, le propriétaire peut vendre ses parcelles de gré à gré ou publiquement.

Afin de faciliter la vente publique, il est imposé une publicité obligatoire pour que les candidats acquéreurs puissent se munir des pièces justificatives devant permettre une adjudication sans trop de difficultés.

N'est pas davantage exclue la possibilité de vendre le bien de gré à gré. Cette vente est également soumise à une publicité obligatoire dont l'objet principal est d'empêcher la fraude. Cette publication permet à des tiers d'intervenir dans la vente. Ainsi les ventes à des prix supérieurs au prix légal seront, sinon totalement, du moins généralement exclues.

En cas de vente publique, comme en cas de vente de gré à gré, le problème de l'adjudication, lorsque plusieurs candidats sont disposés à payer le prix légal, est résolu par l'application d'un ordre de priorités dont l'absence de propriété, les charges familiales et l'âge sont les critères principaux.

En ce qui concerne les charges familiales, un handicapé frappé d'une incapacité de travail de 66 % au moins est compté pour deux personnes à charge.

Lorsque les deux époux sont candidats acquéreurs, il est tenu compte de l'âge le plus élevé de l'un d'eux.

Art. 8

Il est souhaitable que les dispositions de l'article 7 ne soient pas applicables à la vente aux descendants, enfants adoptifs ou ascendants.

Une priorité dans le chef de ces parents paraît toutefois admissible.

Par ailleurs, il est pratiquement exclu que des prix exagérés soient demandés dans les cas d'espèce. Si tel était malgré tout le cas, il est probable que l'acquéreur apparenté acquerra une parcelle ailleurs.

Art. 9

Etant donné qu'une vente publique ou de gré à gré ne peut intervenir que pour autant que personne n'ait mis à profit l'offre prévue à l'article 3, il importe de recueillir au préalable des renseignements à ce sujet.

Le notaire instrumentant est la personne indiquée pour remplir cette mission d'information.

Art. 10

Tant pour l'application de l'article 3 relatif à l'acceptation de l'offre que pour l'application de l'article 7 relatif à la vente de gré à gré ou la vente publique, il importe de savoir si le candidat acquéreur possède ou non des immeubles en propriété ou en usufruit.

Il conviendrait de déterminer par un arrêté d'exécution les formalités ayant trait à l'administration de la preuve.

Art. 11

Les dispositions de l'article 3 manqueront leur but si le candidat acquéreur a la faculté de rechercher lui-même

celen op te sporen en de echtheid van de verklaringen van de verkoper met betrekking tot mogelijke uitzonderingen te controleren.

Deze moeilijkheden worden vermeden wanneer een register wordt aangelegd met de juiste situatie van elk perceel, dat onder toepassing valt van deze wet.

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

R. VAN ROMPAEY

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet is van toepassing op alle onbebouwde voor woningbouw bestemde percelen, die werden aangekocht uit verkavelingen, toegestaan bij de wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wet van 22 december 1970, houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw.

Als onbebouwd goed wordt beschouwd, elk perceel waarop de bouw van een woning niet werd aangevangen en op normale wijze voortgezet.

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 die, sinds de aankoop, door de verkopers voor openbare nutsvoorzieningen werden uitgegeven.

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.

Art. 3

De in artikel 1 van deze wet bedoelde percelen worden beschouwd als te koop aangeboden aan :

- 1) elke natuurlijke persoon die geen eigenaar of vruchtgebruiker is van een woning of een bouwgrond;
- 2) de Staat, de provincies, de gemeenten, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, de gewestelijk ontwikkelingsmaatschappijen, de vereniging van gemeenten, de Nationale Maatschappij voor Huisvesting, de Nationale Landmaatschappij alsmede de door hen erkende maatschappijen en de door de Koning aangeduide openbare instellingen, die de ruimtelijke ordening, het grondbeleid of de woningbouw als maatschappelijk doel hebben.

les parcelles et de contrôler la véracité des déclarations du vendeur quant aux exceptions éventuelles en matière de contrôle.

Ces difficultés peuvent être évitées par la tenue à jour d'un registre indiquant la situation exacte de toute parcelle tombant dans le champ d'application de la présente loi.

Ce répertoire pourrait assez facilement être établi et tenu à jour par l'administration communale et ce, sans dépenses particulières.

PROPOSITION DE LOI

Article 1

La présente loi est applicable à toute parcelle non bâtie destinée à la construction d'habitations et acquise dans des lotissements autorisés en application de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, modifiée par la loi du 22 décembre 1970.

Est considérée comme non bâtie, toute parcelle sur laquelle la construction d'une habitation n'a pas été entamée ou poursuivie normalement.

Art. 2

Lors de la vente d'une ou de plusieurs parcelles non bâties visées à l'article 1, le prix de vente ne peut excéder le prix d'acquisition figurant dans l'acte d'acquisition, majoré :

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

Ces frais et sommes sont majorés, 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

Les parcelles visées à l'article 1 de la présente loi sont considérées comme étant mises en vente à l'égard de :

- 1) toute personne physique qui n'est pas propriétaire ou usufruitière d'une habitation ou d'un terrain à bâtir,
- 2) l'Etat, les provinces, les communes, les centres publics d'aide sociale, les sociétés de développement régional, la Société nationale du Logement, la Société nationale tertiaire 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.

Art. 4

De in artikel 3 bedoelde kandidaat-koper betekent zijn aanvaarding van het aanbod bij deurwaardersexploot aan de eigenaar of diens woonplaats alsmede aan het gemeentebestuur van de plaats waar het goed gelegen is.

Het deurwaardersexploot vermeldt de identiteit van de kandidaat-koper en de ligging van het goed, alsmede de dag en het uur van de betekening.

Art. 5

Het bepaalde in artikel 3 is niet van toepassing op :

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

De onder n^os 1 en 2 bedoelde eigenaars zijn ertoe gehouden op straffe van verval, hun voornemen om deze percelen voor eigen gebruik te bebouwen of voor te behouden voor hun kinderen, aan te geven aan het gemeentebestuur van de plaats waar de percelen gelegen zijn, binnen 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 bij toepassing van de bepalingen van de artikel 3 en 4 dienen zulks, op straffe van verval, eveneens aan te geven bij het gemeentebestuur van de plaats waar het perceel gelegen is binnen drie maanden te rekenen vanaf de datum van de aankoopakte of van het in kracht van gewijsde gegane vonnis dat de aankoopakte vervangt.

Art. 6

De natuurlijke personen die een kavel hebben aangekocht bij toepassing van de artikelen 3 en 4 en binnen de in artikel 5, n^o 3, bepaalde termijn niet hebben bebouwd, zijn behoudens in geval van overmacht, vanaf het verstrijken van voormelde termijn een jaarlijkse belasting van 5 % 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 welke bestemd is voor verrichtingen met betrekking tot het grondbeleid.

Art. 7

§ 1. Zolang de in artikel 5 bedoelde aanvaarding niet werd betekend, kunnen de kavels onder de in de §§ 2 en 3 bepaalde voorwaarden openbaar of onderhands worden vervreemd.

§ 2. Bij openbare verkoop dienen de hiernà volgende voorschriften te worden nageleefd :

1) Plaats, dag en uur van de openbare verkoping dienen te worden aangekondigd, ten minste dertig dagen vooraf,

Art. 4

Le candidat acquéreur visé à l'article 3 notifie, par exploit d'huissier, son acceptation de l'offre au propriétaire au domicile de celui-ci, ainsi qu'à l'administration communale de la situation de la parcelle.

L'exploit d'huissier indique l'identité du candidat acquéreur, la situation de la parcelle ainsi que le jour et l'heure de la notification.

Art. 5

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

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

Les propriétaires visés aux n^{os} 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 réserver pour leurs enfants, à l'administration communale du lieu de la situation des parcelles, dans les trois mois à compter de la désignation définitive du prix de vente.

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

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

Art. 6

Les personnes physiques qui ont acquis une parcelle en application des articles 3 et 4 et qui n'ont pas construit dans les délais prévus à l'article 5, n^o 3, sont, hormis le cas de force majeure, redevables d'une taxe annuelle de 5 % sur le prix d'acquisition 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 destiné à financer des opérations de politique foncière.

Art. 7

§ 1. Aussi longtemps que l'acceptation visée à l'article 5 n'a pas été notifiée, les parcelles ne peuvent être aliénées publiquement ou de gré à gré aux conditions fixées aux §§ 2 et 3.

§ 2. En cas de vente publique les règles suivantes doivent être observées :

1) Le lieu, le jour et l'heure de la vente publique doivent être annoncés au moins trente jours avant celle-ci par la

door bekendmaking in minstens twee dagbladen die verschijnen in het arrondissement waarin het goed gelegen is, van een bericht dat de ligging van het goed, de bestemming ervan, de oppervlakte, de kadastrale gegevens de identiteit van de verkoper en de wettelijke vastgestelde prijs aangeeft.

2) De verkoper dient gelijktijdig de inhoud van voornoemde aankondiging bij een ter post aangetekende brief ter kennis te brengen van het gemeentebestuur, dat een afschrift hiervan gedurende tien dagen aan het gemeentehuis zal aanplakken.

3) Tijdens de openbare verkoping zullen de kavels achtereenvolgens worden opgeroepen en afzonderlijk toegewezen aan de meestbiedende, voor zover de prijs berekend overeenkomstig de bepalingen van artikel 2 niet wordt bereikt.

4) Indien de aanbiedingen voornoemde prijs bereiken, moet de kavel worden toegewezen met inachtneming van hiernavermelde rangorde aan :

a. de kandidaat-koper die geen onroerend goed in eigendom of vruchtgebruik bezit en met het grootste aantal personen ten laste; bij gelijke personenlast heeft de oudste kandidaat voorrang; bij gelijke leeftijd wordt de kavel bij loting toegewezen;

b. de kandidaat-koper die geen woning of bouwgrond in eigendom of vruchtgebruik bezit en met het grootste aantal personen ten laste; bij gelijke personenlast heeft de oudste kandidaat voorrang en bij gelijke leeftijd wordt de kavel bij loting toegewezen;

c. de kandidaat-koper met het grootste aantal personen ten laste, bij gelijke personenlast wordt voorrang verleend aan de oudste kandidaat en bij gelijke leeftijd wordt de kavel bij loting toegewezen.

§ 3. Bij onderhandse verkoop gelden de hierna volgende voorschriften :

1) De onderhandse verkoop dient te worden aangekondigd door een bekendmaking in minstens twee dagbladen die verschijnen in het arrondissement waarin het goed gelegen is, van een bericht dat de ligging van het goed, de bestemming ervan, de oppervlakte, de kadastrale gegevens, de identiteit van de verkoper en de wettelijke vastgestelde prijs aangeeft.

2) De verkoper dient gelijktijdig de inhoud van deze aanbieding per aangetekend schrijven over te zenden aan het gemeentebestuur, dat een afschrift hiervan gedurende tien dagen aan het gemeentehuis zal aanplakken.

3) De kandidaat-kopers kunnen gedurende een termijn van dertig dagen vanaf de publicatie van voormelde bekendmaking een bod doen bij deurwaarderexploot.

4) Na verloop van voornoemde termijn zal de kavel worden toegewezen aan degene die het hoogste bod heeft gedaan voor zover dit bod lager is dan de prijs zoals berekend overeenkomstig de bepalingen van artikel 2.

5) Indien de aanbiedingen voornoemde prijs bereiken, moet de kavel worden toegewezen met inachtneming van de in § 2, 4) vermeldde rangorde.

§ 4. Voor de toepassing van de bepalingen van dit artikel wordt :

1) een gehandicapt gezinslid van de koper met een werk- of onbekwaamheidsgraad van minstens 66 %, geteld voor twee personen ten laste;

publication, dans au moins deux journaux paraissant dans l'arrondissement dans lequel la parcelle est située, d'une annonce indiquant la situation de la parcelle, son affectation, sa superficie, ses données cadastrales, l'identité du vendeur ainsi que le prix légalement fixé.

2) Le vendeur doit en même temps, par lettre recommandée, porter la teneur de cette annonce à la connaissance de l'administration communale qui en affichera une copie pendant dix jours à la maison communale.

3) Lors de la vente publique les parcelles seront successivement mises aux enchères et adjugées séparément au plus offrant, pour autant que ne se trouve pas atteint le prix calculé conformément aux dispositions de l'article 2.

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

a. au candidat acquéreur n'ayant aucun immeuble en propriété ou en usufruit et comptant le plus grand nombre de personnes à charge; si les nombres de personnes à charge sont à égalité, au candidat le plus âgé; si l'âge des candidats est le même, la parcelle sera adjugée par tirage au sort;

b. au candidat acquéreur n'ayant aucune habitation ou terrain à bâtir en propriété ou en usufruit et comptant le plus grand nombre de personnes à charge; si les nombres de personnes à charge sont à égalité, au candidat le plus âgé; si l'âge est le même, la parcelle sera adjugée par tirage au sort;

c. au candidat acquéreur comptant le plus grand nombre de personnes à charge; s'il y a égalité dans les nombres de personnes à charge, au candidat le plus âgé et si l'âge est le même, la parcelle sera adjugée par tirage au sort.

§ 3. En cas de vente de gré à gré, il y a lieu d'observer les règles suivantes :

1) La vente de gré à gré doit être annoncée par une publication dans deux journaux au moins, dans l'arrondissement dans lequel la parcelle est située, d'un avis indiquant la situation de la parcelle, son affectation, sa superficie, ses données cadastrales, l'identité du vendeur ainsi que le prix légalement fixé.

2) Le vendeur est tenu, en même temps, de communiquer, par lettre recommandée, la teneur de cette offre à l'administration communale laquelle affichera pendant dix jours une copie de celle-ci à la maison communale.

3) Les candidats acquéreurs peuvent, pendant un délai de 30 jours à partir de la publication de l'avis susmentionné, faire une offre par exploit d'huissier.

4) Le délai précité étant écoulé, la parcelle sera adjugée à celui qui a fait l'offre la plus élevée pour autant que cette offre soit inférieure au prix calculé conformément aux dispositions de l'article 2.

5) Si les offres atteignent ce prix, il y a lieu d'adjuger la parcelle en respectant le classement mentionné au § 2, 4).

§ 4. Pour l'application des dispositions du présent article :

1) un membre handicapé du ménage de l'acheteur ayant une incapacité de travail d'au moins 66 % est compté pour deux personnes à charge;

2) de leeftijd van de oudste echtgenoot in aanmerking genomen, wanneer beide echtgenoten kandidaat-koper zijn.

Art. 8

De bepalingen van artikel 7 zijn niet van toepassing op 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. 9

Alvorens over te gaan tot de in artikel 7 bedoelde openbare of onderhandse verkoop, moet de instrumenterende notaris zich ervan vergewissen of er i.v.m. het te verkopen goed een aanvaarding werd betekend aan het gemeentebestuur zoals bepaald bij artikel 4 van deze wet.

Art. 10

De Koning bepaalt de wijze waarop de kandidaat-kopers aan de instrumenterende notaris het bewijs moeten leveren van hun onroerend bezit, zo in eigendom als in vruchtgebruik.

Art. 11

In een door het gemeentebestuur te houden repertorium worden ingeschreven :

- 1) al de percelen waarop artikel 3 toepasselijk is;
- 2) de aanvaarding van de te koop aanbiedingen door de bij de artikelen 3 en 4 bedoelde personen of instellingen;
- 3) de aangiften gedaan bij toepassing van artikel 5.

Dit repertorium kan door elke belanghebbende geraadpleegd worden, die tevens mits betaling een uittrekesel ervan kan bekomen.

17 november 1977

R. VAN ROMPAEY
M. BODE
R. UYTENDAELE
A. RUTTEN
J. LENSSENS
A. SMETS
L. KELCHTERMANS

2) l'âge le plus élevé de l'un des époux est pris en considération lorsque les deux époux sont candidats acquéreurs.

Art. 8

Les dispositions de l'article 7 ne s'appliquent pas à la vente aux descendants, enfants adoptifs ou ascendants, à l'époux, aux descendants, enfants adoptifs ou ascendants de ce dernier.

Art. 9

Avant de procéder à la vente publique ou à la vente de gré à gré visées à l'article 7, le notaire instrumentant doit s'assurer s'il n'y a pas eu, comme il est dit à l'article 4 de la présente loi, notification d'acceptation à l'administration communale relative aux biens mis en vente.

Art. 10

Le Roi détermine la forme dans laquelle les candidats acquéreurs sont tenus de fournir au notaire instrumentant la preuve de leur avoir immobilier, tant en propriété qu'en usufruit.

Art. 11

Sont inscrites dans un registre, tenu à jour par l'administration communale :

- 1) toutes les parcelles auxquelles l'article 3 est applicable;
- 2) l'acceptation des offres en vente par les personnes ou les institutions visées aux articles 3 et 4;
- 3) les déclarations faites en application de l'article 5.

Ce répertoire peut être consulté par tout intéressé qui pourra également en obtenir un extrait moyennant paiement.

17 novembre 1977