

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1979-1980

9 OCTOBRE 1979

**Projet de loi relatif à la politique
foncière sociale**AMENDEMENTS PROPOSES PAR
M. DEMUYTER ET CONSORTS**ARTICLE 1^{er}**

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux terrains non bâtis, situés dans les zones d'extension d'habitat prévues dans les plans et les projets de plans d'aménagement visés par la législation organique de l'aménagement du territoire, qui seront déterminées par le Roi par arrêté délibéré en Exécutif de la Région. »

Justification

Au fil de son examen, le projet s'est détourné de l'objectif fixé dans la proposition de loi originale. En effet, il s'agissait d'aider les ménages peu fortunés à acquérir à des prix acceptables une parcelle de terrain à bâtir et non pas d'imposer à toutes les ventes immobilières une lourde procédure pénalisante. Il importe donc de rendre au projet la seule portée qui puisse le justifier.

ART. 2

Remplacer le point c) de cet article par ce qui suit :

« c) aux associations de communes désignées par le Roi. »

R. A 10835*Voir :***Documents du Sénat :**

219 (S.E. 1979) :

N° 1 : Projet amendé par la Chambre des Représentants.

N° 2 : Rapport.

N° 3 : Amendements.

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1979-1980

9 OKTOBER 1979

**Ontwerp van wet op het sociaal
grondbeleid**AMENDEMENTEN
VAN DE HEER DEMUYTER C.S.**ARTIKEL 1**

De tekst van dit artikel te vervangen als volgt :

« De bepalingen van dit hoofdstuk zijn van toepassing op ongebouwde gronden, gelegen in de woonuitbreidingsgebieden aangegeven in de plannen en ontwerp-plannen van aanleg, bedoeld in de wetgeving houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, die door de Koning zullen worden vastgesteld bij een in de Executieve van het Gewest overlegd besluit. »

Verantwoording

In de loop van de behandeling is het ontwerp gaan afwijken van de bedoeling van het oorspronkelijke voorstel, namelijk de weinig bemiddelde gezinnen te helpen om, voor een aanvaardbare prijs, een stuk bouwgrond te kopen, en niet om een zware en bezwarende procedure in te voeren voor elke verkoop van onroerende goederen. Het ontwerp behoort dus te worden teruggebracht tot de enige opzet die het aannemelijk kan maken.

ART. 2

Punt c) van dit artikel te vervangen als volgt :

« c) aan de verenigingen van gemeenten, door de Koning aan te wijzen. »

R. A 10835*Zie :***Gedr. St. van de Senaat :**

219 (B.Z. 1979) :

N° 1 : Ontwerp geamendeerd door de Kamer van Volksvertegenwoordigers.

N° 2 : Verslag.

N° 3 : Amendementen.

Justification

Le pouvoir octroyé au Roi est trop large. Tel que rédigé, l'article permet au Roi de désigner l'Etat pour promouvoir la politique foncière ou encore un parastatal chargé de la nationalisation des immeubles.

ART. 4

A. Remplacer l'alinéa 5 de cet article par la disposition suivante :

« Si l'offre n'est pas acceptée dans le susdit délai, aucune vente de gré à gré ne peut être consentie par le propriétaire à un prix inférieur de plus de 10 p.c. par rapport au prix offert ou selon d'autres conditions sans qu'une nouvelle offre soit faite conformément à l'alinéa 1^{er}. »

B. Dans l'alinéa 6 du même article remplacer les mots « d'un an » par les mots « de trois ans ».

C. Remplacer la dernière phrase de l'alinéa 8 du même article par ce qui suit :

« Si le paiement n'a pas été effectué dans les 60 jours après la conclusion de la vente, celle-ci est résolue de plein droit sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts à la charge de l'acheteur. »

Justification

La procédure proposée ne peut faire obstacle aux droits du propriétaire de continuer des négociations avec d'autres acquéreurs. Il se peut qu'il parvienne à trouver un amateur en diminuant le montant du prix de vente. Si cette diminution est limitée à 10 p.c., elle doit rendre la vente possible nonobstant le refus de l'offre initiale. Par ailleurs, il ne peut être imposé au propriétaire de procéder à une nouvelle offre aux pouvoirs publics à des conditions équivalentes après un an. Si l'immeuble n'a convenu à aucun des nombreux organismes publics qui ont reçu l'offre, il n'y a pas de raison pour que leur position soit différente après un an et la procédure est inutile. Après trois ans, la situation peut être différente.

Enfin, chacun doit être bien conscient des graves préjudices que pourrait subir un propriétaire impayé. Des circonstances particulières courantes peuvent justifier qu'il lui soit indispensable d'être payé dans les deux mois de la vente (achat d'un autre bien, liquidation des droits de succession, remboursement d'une créance hypothécaire). Il importe donc de pénaliser, par la résolution de plein droit et d'éventuels dommages et intérêts, les retards de paiement des pouvoirs publics.

Amendement subsidiaire à l'amendement C.

Dans la dernière phrase de l'alinéa 8, remplacer les mots « les intérêts légaux » par « des intérêts égaux aux intérêts de retard appliqués en matière de contributions directes ».

Justification

Il est normal d'appliquer aux pouvoirs publics les sanctions prévues pour les contribuables en cas de retard de paiement.

Verantwoording

Aan de Koning wordt een te ruime bevoegdheid toegekend. Volgens de tegenwoordige redactie zou hij de Staat kunnen aanwijzen om het grondbeleid te bevorderen of ook een parastatale instelling om de onroerende goederen te nationaliseren.

ART. 4

A. Het vijfde lid van dit artikel te vervangen als volgt :

« Is het aanbod binnen die termijn niet aanvaard, dan mag de eigenaar het goed niet uit de hand verkopen voor een prijs die meer dan 10 pct. lager is dan de geboden prijs of tegen andere voorwaarden, zonder dat een nieuw aanbod is gedaan overeenkomstig het eerste lid. »

B. In het zesde lid van hetzelfde artikel de woorden « een jaar » te vervangen door de woorden « drie jaar ».

C. De laatste volzin van het achtste lid van hetzelfde artikel te vervangen als volgt :

« Indien de betaling niet is geschied binnen zestig dagen na de afsluiting van de verkoop, is de koop van rechtswege ontbonden onverminderd vergoeding van eventuele schade door de koper. »

Verantwoording

De voorgestelde procedure mag geen afbreuk doen aan het recht van de eigenaar om verder te onderhandelen met andere gegadigden. Het is mogelijk dat hij een koper vindt door de verkoopprijs te verlagen. Indien die verlaging beperkt blijft tot 10 pct., moet de verkoop mogelijk zijn niettegenstaande het oorspronkelijke aanbod geweigerd is. Overigens mag de eigenaar niet worden verplicht om al na één jaar aan de openbare besturen een nieuw aanbod te doen tegen gelijke voorwaarden. Indien geen van de talrijke openbare besturen die het aanbod hebben ontvangen, het goed geschikt acht, mag worden aangenomen dat hun standpunt na een jaar niet zal zijn gewijzigd en is de procedure overbodig. Na drie jaar kan de toestand veranderd zijn.

Tenslotte moet men zich duidelijk bewust zijn van de zware schade die kan worden berokkend aan een onbetaalde eigenaar. Het is mogelijk dat hij wegens bijzondere omstandigheden, die zich vaak voordoen, het geld nodig heeft binnen twee maanden na de verkoop (aankoop van een ander goed, voldoening van de successierechten, betaling van een hypothecaire schuldvordering). Daarom is het nodig dat de openbare besturen die niet tijdig betalen, worden gestraft door de verkoop van rechtswege te ontbinden en de vergoeding van eventuele schade op te leggen.

Subsidiair amendement op het amendement C.

In de laatste volzin van het achtste lid van dit artikel de woorden « de wettelijke interesten » te vervangen door de woorden « de interesten gelijk aan de nalatigheidsinteresten toegepast inzake directe belastingen ».

Verantwoording

Het is normaal dat de sancties, bepaald voor de belastingplichtigen in geval van achterstallige betaling, ook aan de overheid worden opgelegd.

ART. 5

A. Supprimer l'alinéa 3 de cet article.

B. Dans l'alinéa 4 du même article, supprimer les mots « et la même question doit être posée publiquement à la séance de surenchère ».

Justification

Le texte de l'article 5 n'est que le plagiat de l'article 48, 2°, de la loi du 4 novembre 1969 sur les baux à ferme. Toutefois, ce qui se conçoit pour un fermier qui peut être mal averti ou mal conseillé n'intervient pas lorsque l'éventuel adjudicataire est un pouvoir public. Celui-ci prend ses responsabilités et si l'immeuble l'intéresse, il participe à la vente publique. Il faut en effet se souvenir que le projet entend lutter contre les spéculations foncières exercées au préjudice de ceux qui souhaitent construire. En cas de vente publique, la crainte de spéculation est largement écartée.

ART. 9

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« Les dispositions de la présente loi ne portent pas atteinte aux droits du preneur d'exercer sa faculté de préemption dans les conditions et selon les modalités indiquées dans les articles 47 et suivants de la loi du 4 novembre 1969 sur les baux à ferme. »

Justification

Il est inacceptable de léser le fermier que la loi du 4 novembre 1969 a entendu protéger par des dispositions impératives.

Si l'on n'oublie pas que le but du projet est l'accession à la construction de personnes désireuses de devenir propriétaire, l'on conviendra qu'il est cependant injuste de léser les droits du fermier qui a investi tout ou partie de son avoir dans les terrains affectés à son exploitation.

A. DEMUYTER.

H. LAHAYE.

A. LAGNEAU.

ART. 5

A. Het derde lid van dit artikel te doen vervallen.

B. In het vierde lid van dit artikel te doen vervallen de woorden : « en moet in het openbaar dezelfde vraag worden gesteld ter zitting van herverkoop ».

Verantwoording

De tekst van artikel 5 is alleen afgeschreven van artikel 48, 2°, van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving. Maar wat aan te nemen is voor een pachter, die slecht voorgelicht kan zijn, kan bezwaarlijk gelden wanneer een openbaar bestuur de mogelijke koper is. Het moet maar met zichzelf in het reine komen en, als het belangstelling heeft voor het goed, aan de openbare verkoop deelnemen. Men moet immers bedenken dat het ontwerp gericht is tegen de grondspeculatie die uitdraait in het nadeel van hen die wensen te bouwen. Bij een openbare verkoop is het gevaar van speculatie grotendeels uitgesloten.

ART. 9

Dit artikel te vervangen als volgt :

« De bepalingen van deze wet doen geen afbreuk aan het recht van de pachter om tot voorkoop over te gaan onder de voorwaarden en op de wijze bepaald in de artikelen 47 en volgende van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving. »

Verantwoording

Er kan niet worden aanvaard dat de pachter wordt benadeeld, aan wie de wet van 4 november 1969 door dwingende bepalingen bescherming heeft willen bieden.

Zonder te vergeten dat het ontwerp ten doel heeft om het bouwen mogelijk te maken voor personen die eigenaar wensen te worden, moet toch worden erkend dat het onrechtvaardig is die pachter in zijn rechten te benadelen, die zijn bezit geheel of gedeeltelijk geïnvesteerd heeft in gronden die voor zijn bedrijf zijn bestemd.