

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1977-1978

15 DECEMBER 1977

WETSVOORSTEL

tot regeling van de prijzen
van in verkavelingen gelegen bouwgronden

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

In de toelichting van het wetsvoorstel tot regeling van de prijzen van verkavelingen voortkomende bouwgronden (Stuk n° 221/1) wordt gepleit voor een reëel grondbeleid dat vooral ingevolge de snelle prijsstijgingen enerzijds en de inwerkingtreding van de gewestplannen anderzijds meer en meer noodzakelijk wordt.

Voornoemd wetsvoorstel beoogt een beperking van de verkoopprijzen van de bouwgronden, die uit een verkaveling werden aangekocht en onbebouwd werden voortverkocht.

Indien wij ons hiertoe zouden beperken, zou zulks een verontwaardigde kritiek verwekken volgens welke enkel de speculatie in de tweede fase, namelijk bij de voortverkoop van een onbebouwd perceel, wordt getroffen, terwijl ruime speculatiemogelijkheden zouden blijven bestaan in de eerste fase, namelijk die van de verkavelingen zelf.

Het onderhavige wetsvoorstel strekt er dan ook toe een soortelijk prijsbeheersend stelsel toe te passen ab initio, namelijk op de verkavelingen zelf.

Dit stelsel steunt op twee principes :

1) de verkavelaar mag de bouwpercelen slechts verkopen tegen een prijs, die samengesteld is uit een basisprijs die gelijk is aan de gebruikswaarde en verhoogd wordt met de kosten der infrastructuurwerken, met inbegrip van de interesten, en een door de Koning vast te stellen winstmarge;

2) elke in de verkaveling gelegen kavel wordt beschouwd als zijnde te koop aangeboden ten opzichte van bepaalde personen en instellingen voor zover de eigenaar zich niet kan beroepen op één van de voorziene uitzonderingen.

Een dergelijk stelsel biedt het grote voordeel dat enerzijds elk goedgekeurde verkaveling binnen korte tijd zal verzevenlijkt worden en dat anderzijds elk speculatief element zal uitgesloten worden, wat onvermijdelijk een aanzienlijke prijsdaling tot gevolg zal hebben.

Chambre des Représentants

SESSION 1977-1978

15 DÉCEMBRE 1977

PROPOSITION DE LOI

réglementant les prix des terrains à bâtir
situés dans des lotissements

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Dans les développements de la proposition de loi réglementant les prix des terrains à bâtir provenant de lotissements (Doc. n° 221/1), une politique foncière réelle est préconisée; cette politique devient de plus en plus nécessaire par suite, d'une part, des hausses rapides des prix et, d'autre part, de l'entrée en vigueur des plans de secteur.

La proposition de loi précitée a pour objet de limiter les prix de vente des terrains à bâtir achetés dans un lotissement et revendus non bâtis.

Se limiter à cet objet serait s'exposer à des critiques indignées, selon lesquelles seule serait visée la spéculation dans une seconde phase, c'est-à-dire lors de la revente d'une parcelle non bâtie, alors que subsisteraient de larges possibilités de spéculation dans la première phase, qui est celle du lotissement même.

La présente proposition de loi a pour objet d'appliquer un système analogue de contrôle des prix « ab initio », c'est-à-dire aux lotissements eux-mêmes.

Ce système repose sur deux principes :

1) le lotisseur ne peut vendre les parcelles à bâtir qu'à un prix composé d'un prix de base égal à la valeur d'usage, majoré du coût des travaux d'infrastructure, y compris les intérêts, et d'une marge bénéficiaire à fixer par le Roi;

2) chaque lot du lotissement est considéré comme étant offert en vente à certaines personnes et institutions pour autant que le propriétaire ne puisse invoquer une des exceptions prévues.

Ce système présente le grand avantage, d'une part, de permettre la réalisation à bref délai de tout lotissement autorisé et, d'autre part, d'exclure tout élément spéculatif, ce qui entraîne inévitablement une baisse considérable des prix.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

Dit voorstel is van toepassing op alle verkavelingen, waarvoor een vergunning werd of zal worden afgeleverd. Aldus zullen niet alleen de toekomstige verkavelingen worden getroffen, doch ook de percelen die begrepen zijn in een reeds vergunde verkaveling en die nog niet werden verkocht.

Met deze omschrijving wordt tegemoet gekomen aan de kritiek waartoe het bovengenoemde voorstel tot regeling van de prijzen der bouwgronden voortkomende uit verkavelingen kon aanleiding geven. Volgens dit voorstel bleven de verkavelaars immers vrij om al dan niet te verkopen en, indien zij verkochten, om de prijs te bepalen.

Art. 2

De verkoopprijs van een in een verkaveling begrepen perceel mag alleen de volgende elementen bevatten :

1. De basisprijs.

Deze basisprijs moet overeenstemmen met de actuele gebruikswaarde van de grond.

Dit houdt in dat elke toekomstwaarde uitgesloten is. Deze toekomstwaarde kan omschreven worden als zijnde « de voorzienbare waarschijnlijkheid van bestemmingswijziging van het goed, waardoor invloed kan worden uitgeoefend op de waarde van het goed » (zie *Rechtskundig Weekblad* 37^{ste} jaargang, n° 36 — De onteigeningsvergoeding — G. Suetens-Bourgeois).

Wanneer het gaat om buiten de woonzone gelegen gronden is het duidelijk dat de gebruikswaarde gelijk is aan de prijs van landbouw-, bos- of vage grond.

Betreft het binnen de woonzone gelegen gronden, dan kunnen alleen die gronden of gedeelten ervan aan de prijs van bouwgrond geschat worden voor zover zij beantwoorden aan een tweevoudig criterium :

- 1° zij moeten grenzen aan een uitgeruste openbare weg;
- 2° zij moeten geschikt zijn om bebouwd te worden.

Dit betekent in concreto dat een perceel van 2 ha, grenzend over een afstand van 1000 meter aan een openbare uitgeruste weg, slechts op een normale bouwdiepte van ± 40 meter als bouwgrond zal kunnen geschat worden, terwijl het overige gedeelte slechts als landbouw-, bos- of vage grond in aanmerking zal kunnen genomen worden.

Ten einde elke betwisting terzake uit te sluiten bepaalt artikel 2 dat er geen rekening mag gehouden worden « met enige toekomstwaarde die zou kunnen ontstaan door het vooruitzicht op of de doorvoering van de verkaveling ». Het spreekt vanzelf dat de ontvanger noch de betaalde koopprijs, noch de aangegeven huurwaarde in aanmerking mag nemen, omdat de partijen deze waarden fictief kunnen vaststellen ten einde de wet te omzeilen.

2. De kosten der infrastructuurwerken.

Er stelt zich eerst en vooral een probleem van de spreiding der kosten van de infrastructuurwerken over al de kavels die deel uitmaken van de verkaveling.

Dit probleem zal, wegens zijn technisch en verscheiden karakter, geregeld worden bij koninklijk besluit.

Commentaire des articles

Article 1

La présente proposition s'applique à tous les lotissements pour lesquels un permis a été ou sera délivré. En conséquence elle ne vise pas seulement les lotissements futurs, mais encore les parcelles comprises dans un lotissement déjà autorisé mais non encore vendues.

Cette définition apporte une réponse aux critères auxquelles pouvait donner lieu la proposition précitée réglant les prix des terrains à bâtir provenant de lotissements. Cette proposition laissait en effet aux lotissements la faculté de vente ou non et, en cas de vente, celle de fixer les prix.

Art. 2

Le prix de vente d'une parcelle comprise dans un lotissement ne peut comporter que les éléments suivants :

1. Le prix de base.

Celui-ci doit correspondre à la valeur d'usage actuelle du terrain.

Il s'ensuit que toute valeur future est exclue. Cette dernière peut se définir comme étant la probabilité prévisible d'un changement d'affectation du bien, qui soit de nature à influencer la valeur de celui-ci (voir *Rechtskundig Weekblad*, 37^e année, n° 36 « De onteigeningsvergoeding », G. Suetens-Bourgeois).

Lorsqu'il s'agit de terrains sis en dehors d'une zone d'habitation, il est assez clair que la valeur d'usage est égale au prix des terres agricoles, des terrains boisés ou des terrains vagues.

Mais s'il s'agit de terrains sis à l'intérieur d'une zone d'habitation, seuls peuvent être évalués au prix des terrains à bâtir les terrains ou parties de terrains qui répondent à un double critère :

- 1° être adjacents à une voie publique équipée;
- 2° être propres à la construction.

Cela signifie concrètement qu'une parcelle de 2 hectares, contiguë sur une distance de 100 mètres à une voie publique équipée, ne pourra être évaluée comme terrain à bâtir que sur une profondeur normale de ± 40 mètres, la partie restante ne pouvant être considérée que comme terre agricole, terrain boisé ou terrain vague.

Afin d'exclure toute contestation à ce sujet, l'article 2 dispose qu'il ne peut être tenu compte « de quelque valeur future qui pourrait résulter de la perspective ou de la réalisation d'un lotissement ». Il va sans dire que le receveur ne peut prendre en considération ni le prix de vente payé, ni la valeur locative indiquée, les parties pouvant déclarer des valeurs fictives en vue d'éluder la loi.

2. Le coût des travaux d'infrastructure.

Le tout premier problème qui se pose est celui de la répartition des frais relatifs aux travaux d'infrastructure entre toutes les parcelles faisant partie du lotissement.

Etant donné le caractère technique de la question et la diversité des situations, ce problème sera réglé par arrêté royal.

Een koninklijk besluit zal tevens de wijze bepalen waarop de nodige gegevens moeten overgemaakt worden aan de ontvanger van de registratie.

Vermits het hier meestal om technische aangelegenheden zal gaan, is het wenselijk dat de ontvanger zich kan laten voorlichten door de technische diensten van de provincie.

De definitieve vaststelling van deze kosten behoort tot de bevoegdheid van de ontvanger, die in voorkomend geval overdreven kosten zal kunnen verminderen.

3. De interesten op de kosten der infrastructuurwerken.

Behoudens de in rekening gebrachte interestvoet, die door de ontvanger dient te worden nagegaan, stellen zich hier geen speciale moeilijkheden.

4. De winst

De winst wordt vastgesteld bij koninklijk besluit.

Vanzelfsprekend dient deze winst zo bepaald te worden dat zij een normale verdienste voor de verkavelaar vertegenwoordigt.

Uiteindelijk dient de ontvanger van de registratie de door hem vastgestelde prijs per kavel mede te delen zowel aan de vergunningaanvrager als aan het gemeentebestuur van de plaats waar de goederen gelegen zijn. De mededeling aan het gemeentebestuur is noodzakelijk opdat het eventueel zijn recht van beroep, waarin artikel 3 voorziet, zou kunnen uitoefenen.

Art. 3

Wegens de belangrijkheid van de beslissing van de ontvanger der registratie waarbij hij de verkoopprijs vaststelt, is het wenselijk zowel voor de verkavelaar, die zijn eigen belangen behartigt, als voor het gemeentebestuur, dat een belangrijke taak inzake grondbeleid heeft, een recht van beroep in te stellen.

Dit beroep kan ingesteld worden bij de commissie van beroep.

De samenstelling van deze commissie is wellicht van die aard dat de zaken die haar zullen onderworpen worden zullen behandeld worden overeenkomstig de geest van de beoogde wetgeving.

Art. 4

Opdat een kandidaat-koper het verloop van elke verkaveling, waarin hij een perceel op het oog heeft, zou kunnen volgen, is het noodzakelijk dat alle gegevens hieromtrent op het gepaste ogenblik in een repertorium zouden ingeschreven worden.

Deze gegevens hebben voornamelijk betrekking op het vaststellen van de prijzen, de inwilliging van de verkavelingsaanvraag en de aanvaarding van het aanbod der percelen.

Het gemeentebestuur is de aangewezen overheid om dit repertorium aan te leggen en bij te houden.

Art. 5

Overeenkomstig de wet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw is het mogelijk kavels te koop te stellen zodra de verkavelingsvergunning is afgeleverd.

Van deze bepaling dient echter afgeweken te worden daar het geen zin zou hebben de mogelijkheid tot verkopen te openen vooraleer de prijs per kavel definitief is vastgelegd.

De même, un arrêté royal déterminera la manière dont les renseignements nécessaires devront être transmis au receveur de l'enregistrement.

Puisqu'il s'agira le plus souvent de matières techniques, il serait souhaitable que le receveur puisse s'informer auprès des services techniques de la province.

La décision définitive quant au montant des frais précités appartient au receveur, qui le cas échéant pourra les réduire s'ils sont excessifs.

3. Les intérêts relatifs aux frais pour travaux d'infrastructure.

A part le taux d'intérêt appliqué, qui doit être vérifié par le receveur, il n'y a là aucune difficulté spéciale.

4. La marge bénéficiaire

La marge bénéficiaire est fixée par arrêté royal.

Il va de soi qu'elle doit être déterminée de manière à assurer un bénéfice normal au lotisseur.

Finalement, le receveur de l'enregistrement devra communiquer pour chaque parcelle le prix qu'il aura désigné, aussi bien au demandeur du permis qu'à l'administration communale du lieu de la situation des biens. La communication à l'administration communale se justifie par la nécessité de permettre à celle-ci d'exercer éventuellement son droit de recours prévu par l'article 3.

Art. 3

En raison de l'importance de la décision par laquelle le receveur de l'enregistrement désigne le prix de vente, il est souhaitable de prévoir un recours tant pour le lotisseur, qui défend ses propres intérêts, que pour l'administration communale, qui a une tâche importante à remplir en matière de politique foncière.

Ce recours peut être formé devant la commission de recours.

La composition de cette commission est sans doute de nature à permettre que les affaires qui lui seront soumises soient traitées conformément à l'esprit de la législation visée.

Art. 4

Afin de permettre au candidat acquéreur de suivre l'évolution de tout lotissement dans lequel il a une parcelle en vue, il est nécessaire que toutes les données s'y rapportant soient inscrites en temps utile dans un répertoire.

Ces données portent principalement sur la fixation des prix, l'approbation de la demande de lotissement et l'acceptation de l'offre des parcelles.

L'administration communale est l'autorité toute désignée pour établir ce répertoire et le tenir à jour.

Art. 5

Conformément à la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, il est possible de mettre des parcelles en vente après délivrance du permis de lotir.

Il convient toutefois de prévoir une dérogation à ces dispositions, car il serait déraisonnable d'autoriser la vente avant la fixation définitive du prix pour chaque parcelle.

De voorgestelde prijsbeheersing zou tot gevolg kunnen hebben dat verkavelaars zich wel onderwerpen aan deze bepalingen doch de verloren winst trachten te verhalen ter gelegenheid van een bouwovereenkomst.

Teneinde hieromtrent geen onduidelijkheid te laten bestaan, bepaalt het tweede lid van artikel 5 dat de verplichting tot het sluiten van een bouwovereenkomst niet mag worden opgenomen in de verkoopovereenkomst van één of meer kavels.

Art. 6

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

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

Indien de eigenaar of zijn rechtvolgers die een verkavelingsvergunning bekwamen, het doel dat aan deze vergunning ten grondslag ligt (hetzij de kavels zelf te bebouwen, hetzij de kavels te verkopen opdat zij zouden kunnen bebouwd worden) niet verwezenlijken, 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 wegens de inkrimping van de woonzones door de gewestplannen.

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

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

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

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

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

Art. 7

Dit artikel bepaalt de procedure van aanvaarding.

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

Art. 8

Het zou niet opgaan aan de eigenaar een perceel te ont-nemen, waarop hijzelf of zijn kinderen wensen te bouwen. Vandaar de uitzonderingen voorzien door artikel 8, 1° en 2°.

Het lijkt ook niet opportuun om voor de kinderen een duur te bepalen omdat de persoonlijke situaties grondig kunnen verschillen en deze tijdsbepaling onbillijke gevolgen zou kunnen hebben.

Zodra een natuurlijke persoon een perceel grond heeft aangekocht in toepassing van artikel 6, moet hem de kans gelaten worden om dit perceel te bebouwen.

Om die reden voorziet artikel 8, 3°, dat de bepalingen van artikel 6 in dergelijk geval niet van toepassing zijn.

Le contrôle des prix que nous proposons pourrait avoir pour effet que, tout en se soumettant aux dispositions nouvelles, des lotisseurs s'efforcent de récupérer le bénéfice perdu au moment d'un marché de construction.

Afin de ne laisser subsister aucune imprécision à ce sujet, le deuxième alinéa de l'article 5 prévoit que l'obligation de conclure un marché de construction ne peut être incorporée dans le contrat de vente d'une ou de plusieurs parcelles.

Art. 6

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 droit 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 de 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 règlements dans l'intérêt général.

Art. 7

Cet article fixe la procédure d'acceptation.

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

Art. 8

Il serait inadmissible de priver le propriétaire ou ses enfants d'une parcelle sur laquelle ils désirent bâtir, ce qui justifie les exceptions prévues à l'article 8, 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 inéquitables.

Dès le moment où une personne physique a acquis une parcelle de terrain en application de l'article 6, il faut lui laisser la possibilité d'y faire bâtir.

C'est pourquoi l'article 8, 3°, prévoit que les dispositions de l'article 6 ne sont pas applicables en pareil cas.

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 instelling al dan niet in toepassing van artikel 6 percelen uit een goedgekeurde verkaveling heeft aangekocht, gebeurde dat om reden 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 6.

Opdat artikel 6 doeltreffend zou kunnen gebruikt worden, dient de oorspronkelijke eigenaar voor zich zelf of voor zijn kinderen aan te geven dat hij gebruik wenst te maken de in artikel 8, 1^o en 2^o, bepaalde uitzonderingen. Zonder deze verplichting zou de kandidaat-koper onmogelijk kunnen nagaan of de eigenaar ten onrechte meer dan een perceel voor zich zelf of voor ieder van zijn kinderen voorbehoudt, met de bewering dat deze percelen zullen bebouwd werden.

Deze aangifte dient te gebeuren binnen drie maanden na de definitieve vaststelling van de verkoopprijs.

Art. 9

Indien een natuurlijke persoon, die een perceel verworven heeft in toepassing van artikel 6, binnen vijf jaar niet gebouwd heeft, kan na verloop van die termijn een derde opnieuw gebruik maken van de bepalingen van artikel 6.

Het zou nochtans kunnen gebeuren dat niemand dit perceel wenst te verwerven bij toepassing van artikel 6.

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 om het perceel zo spoedig mogelijk te bebouwen of te verkopen.

Art. 10

Behoudens het geval waarin een kandidaat-koper gebruik maakt van de bepalingen van artikel 8, kan de eigenaar zijn kavels hetzij onderhands, hetzij publiek verkopen.

Teneinde de publieke verkoop zo vlot mogelijk te laten verlopen, wordt een publicatieverplichting opgelegd, opdat de kandidaat-kopers de nodige bewijsstukken kunnen aanschaffen, op grond waarvan de toewijzing zonder veel moeilijkheden zal kunnen geschieden.

De mogelijkheid om 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 meestal uitgesloten worden.

Zowel bij de publieke als bij de onderhandse verkoop wordt het probleem van toewijzing, dat ontstaat wanneer meerdere kandidaten de wettelijke prijs willen betalen, opgelost door de toepassing van een rangorde, die vooral gesteund is op het gebrek aan bezit, de gezinslast en de leeftijd.

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.

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, en application de l'article 6 ou non, 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 6.

Afin que l'article 6 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 8, 1^o et 2^o. Sans cette obligation, 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.

Cette déclaration doit être faite dans les trois mois de la fixation définitive du prix de vente.

Art. 9

Si une personne physique qui a acquis une parcelle en application de l'article 6 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 6.

Il pourrait cependant se faire que personne ne désire acquérir cette parcelle en application de l'article 6.

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.

Art. 10

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.

En vue de faciliter la vente publique il est imposé une publicité obligatoire, afin que les candidats acquéreurs puissent se munir des pièces justificatives devant permettre une adjudication exempte de 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 classement, fondé notamment sur l'absence de propriétés, les charges familiales et l'âge.

En ce qui concerne les charges familiales, un handicapé présentant 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 de l'époux le plus âgé.

Art. 11

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

De instrumenterende notaris is de aangewezen persoon om deze informatieopdracht te vervullen.

Art. 12

Zowel voor de toepassing van artikel 3 betreffende de aanvaarding van het aanbod als voor de toepassing van artikel 7 m.b.t. 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 bewijslevering terzake kunnen best bepaald worden bij uitvoeringsbesluit.

Art. 13

Indien er in geen sanctie voorzien wordt, zullen de bepalingen van een wetgeving als deze vrij gemakkelijk worden overtreden. Wij hoeven enkel te verwijzen naar de bouw-overtredingen, ofschoon de wet van 29 maart 1962 in strafrechtelijke sancties voorziet.

Het ligt derhalve voor de hand dat men zich minder zal storen aan deze wetgeving bij ontstentenis van strafrechtelijke sancties.

De voorgestelde sancties zijn zwaarder dan die van de wet van 29 maart 1962 omdat de belangen die hier ter sprake komen doorgaans veel groter zijn.

R. VAN ROMPAEY

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet is van toepassing op elke onbebouwde kavel die gelegen is in een verkaveling welke bestemd is voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare inrichtingen die voor woningbouw kunnen worden gebruikt, en die nog niet verkocht werd of voor de eerste maal verkocht wordt sinds de uitreiking van de verkavelingsvergunning.

Als onbebouwd wordt beschouwd elke kavel waarop de bouw van een woning niet werd aangevangen en op een normale wijze wordt voortgezet.

Art. 2

§ 1. Bij de verkoop van een of meer onbebouwde kavels, zoals bedoeld in artikel 1, mag de verkoopprijs niet meer bedragen dan de basisprijs, verhoogd met :

1. het op deze kavel aan te rekenen gedeelte van de bedragen uitgegeven voor de uitvoering van de door de verkavelingsvergunning voorgeschreven werken en lasten, met inbegrip van de interesten;

2. een vastgestelde winst.

Art. 11

Étant donné qu'une vente publique ou de gré à gré ne peut intervenir que pour autant que personne n'ait fait usage de 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. 12

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 à 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. 13

Si aucune sanction n'est prévue, les dispositions d'une législation comme celle-ci seront assez faciles à enfreindre. A cet égard, il suffit de songer aux infractions commises en matière de construction, alors même que la loi du 29 mars 1962 prévoit des sanctions pénales.

Il est évident que l'on se souciera moins de respecter la législation proposée, en l'absence de sanctions pénales.

Les sanctions proposées sont plus lourdes, parce que les intérêts en cause sont généralement bien plus importants.

PROPOSITION DE LOI

Article 1

La présente loi est applicable à toute parcelle non bâtie qui est située dans un lotissement destiné à la construction d'habitations ou à la pose d'installations fixes ou mobiles pouvant être employées à des fins d'habitation, et qui n'a pas encore été vendue ou est vendue pour la première fois depuis la délivrance du permis de lotir.

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

Art. 2

§ 1. 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 de base, majoré :

1. de la quotité, imputable sur cette parcelle, des sommes dépensées pour l'exécution des charges et travaux prescrits par le permis de lotir, en ce compris les intérêts;

2. d'un bénéfice déterminé.

§ 2. De basisprijs is gelijk aan de gebruikswaarde.

Bij de vaststelling van deze gebruikswaarde mag geen rekening gehouden worden met enige toekomstwaarde, die zou kunnen ontstaan door het vooruitzicht op of door de uitvoering van de verkaveling.

§ 3. De Koning bepaalt de wijze waarop, vóór de aflevering van de verkavelingsvergunning, de basisprijs door de ontvanger van de registratie van het gebied, waarin de goederen gelegen zijn, wordt vastgesteld en ter kennis gebracht van de aanvrager van de verkavelingsvergunning alsmede van het gemeentebestuur van de plaats waar de goederen gelegen zijn.

§ 4. Indien beiden instemmen met de voorgestelde basisprijs wordt deze als voorwaarde in de verkavelingsvergunning opgenomen.

Zo één van beiden beroep instelt tegen de vastgestelde basisprijs, zal de basisprijs zoals vastgesteld door de commissie van beroep, als voorwaarde worden opgenomen in de verkavelingsvergunning.

§ 5. De Koning bepaalt de wijze waarop het aandeel in de bij de verkavelingsvergunning opgelegde uitvoeringskosten en lasten op iedere kavel zal toegerekend worden en bepaalt tevens het bedrag van de winst die in aanmerking zal mogen genomen worden. Op een door de Koning bepaalde wijze en met inachtneming van de vorige bepalingen, bepaalt de ontvanger van de registratie van het gebied waarin de goederen gelegen zijn, de verkoopprijs van elke kavel en brengt deze ter kennis van de aanvrager van de verkavelingsvergunning en van het gemeentebestuur van de plaats waar de goederen gelegen zijn.

Art. 3

Bij elk provinciaal bestuur van de stedenbouw en de ruimtelijke ordening stelt de Koning een commissie van beroep in, waarvan Hij de voorzitter en vier leden benoemt, van wie er twee de sector van de sociale huisvesting, een derde de Regering en een vierde de particuliere belangen zullen vertegenwoordigen.

De Koning stelt het reglement van orde van de commissie vast.

De aanvrager van de verkavelingsvergunning evenals het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de goederen gelegen zijn, kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de vaststelling door de ontvanger van de registratie hetzij van de basisprijs hetzij van de verkoopprijs van de kavels hiertegen beroep aantekenen bij de commissie van beroep.

Art. 4

In een door het gemeentebestuur te houden repertorium worden ingeschreven :

1. de door de ontvanger der registratie vastgestelde basisprijs op de dag van de betekening van deze basisprijs;
2. de door de commissie van beroep vastgestelde basisprijs op de dag van de betekening van deze basisprijs aan het gemeentebestuur;
3. de inwilliging van de verkavelingsaanvraag op de dag van de door het college van burgemeester en schepenen getroffen beslissing;
4. de inwilliging van de verkavelingsaanvraag hetzij door de bestendige deputatie, hetzij door de Koning, op de dag van de betekening van deze beslissing aan het gemeentebestuur;

§ 2. Le prix de base est égal à la valeur d'usage.

Dans la détermination de cette dernière, il ne peut être tenu compte de quelque valeur future qui pourrait résulter de la perspective ou de la réalisation d'un lotissement.

§ 3. Le Roi fixe la manière dont, préalablement à la délivrance du permis de lotir, le receveur de l'enregistrement de la région où sont situés les biens désigne le prix de base et le porte à la connaissance du demandeur du permis de lotir ainsi que de l'administration communale du lieu de la situation des biens.

§ 4. Si les deux parties approuvent le prix de base proposé, celui-ci figurera comme condition dans le permis de lotir.

Si l'une ou l'autre partie exerce un recours contre le prix de base arrêté, ce dernier figurera, tel qu'il aura été fixé par la commission d'appel, comme condition dans le permis de lotir.

§ 5. Le Roi fixe la manière dont la quote-part dans les frais d'exécution et les charges sera imputée sur chaque parcelle, de même que le bénéfice qui pourra entrer en ligne de compte. Conformément aux conditions et modalités fixées par le Roi et eu égard aux dispositions qui précèdent, le receveur de l'enregistrement de la région où sont situés les biens désigne le prix de vente de chaque parcelle et le porte à la connaissance du demandeur du permis de lotir et de l'administration communale du lieu de la situation des biens.

Art. 3

Dans chaque administration provinciale de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, le Roi institue une commission de recours, dont Il nomme le président et quatre membres. Deux de ceux-ci sont des représentants du secteur du logement social, un membre siège comme délégué du Gouvernement et un autre membre représente les intérêts privés.

Le Roi arrête le règlement d'ordre intérieur de la commission.

Le demandeur du permis de lotir ainsi que le collège des bourgmestre et échevins de la commune de la situation des biens peuvent, dans les trente jours de la réception de la notification du prix de vente des parcelles désigné par le receveur de l'enregistrement, introduire un recours devant la commission contre cette décision.

Art. 4

Sont inscrits dans un répertoire tenu à jour par l'administration communale :

1. le prix de base fixé par le receveur de l'enregistrement à la date de la signification de ce prix de base;
2. le prix de base fixé par la commission de recours à la date de la signification de ce prix de base à l'administration communale;
3. la délivrance du permis de lotir à la date de la décision prise par le collège des bourgmestre et échevins;
4. la délivrance du permis de lotir soit par la députation permanente, soit par le Roi à la date de la signification de la décision à l'administration communale;

5. de door de ontvanger der registratie vastgestelde verkoopprijs van elke kavel op de dag van de betekening van deze vaststelling aan het gemeentebestuur;

6. de door de commissie van beroep vastgestelde verkoopprijs van elke kavel op de dag van de betekening van deze vaststelling aan het gemeentebestuur;

7. de betekening van de aanvaarding van de tekoopaanbiedingen door de in artikel 6 van deze wet bedoelde personen of instellingen.

In bijlage aan dit repertorium wordt tevens een afschrift van het verkavelingsplan toegevoegd op de dag van de betekening van de door de ontvanger der registratie vastgestelde verkoopprijs van elke kavel. Dit repertorium en de bijlagen ervan kunnen geraadpleegd worden door elke belanghebbende, die tevens tegen betaling een uittreksel ervan kan bekomen.

Art. 5

In afwijking van de bepalingen van de wet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw mag niemand een of meer bij deze wet bedoelde kavels te koop aanbieden of vrijwillig verkopen, voor meer dan negen jaar te huur aanbieden of verhuren, tenzij nadat de verkoopprijs definitief werd vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 2 en 3 van deze wet en van hun uitvoeringsbesluiten.

Op straffe van nietigheid mag in de koopovereenkomst betreffende één of meer kavels geen verbintenis worden opgelegd om een onroerend goed te bouwen, te doen bouwen of te verschaffen.

Art. 6

De verkavelingsaanvraag staat gelijk met een tekoopaanbieding ten opzichte van :

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 gewestelijke ontwikkelingsmaatschappijen, de verenigingen van gemeenten, de Nationale Maatschappij voor de 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 sociaal oogmerk nastreven.

Art. 7

De in artikel 6 bedoelde kandidaat-koper betekent zijn aanvaarding van het aanbod bij deurwaardersexploitatie aan de eigenaars of diens woonplaats alsmede aan het gemeentebestuur van de plaats waar het goed gelegen is.

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

Art. 8

Het bepaalde in artikel 6 is niet van toepassing op :

1. een kavel waarop de eigenaar voornemens is voor eigen gebruik te bouwen binnen 3 jaar;

2. één kavel per kind van de eigenaar, dat geen eigenaar is van een woning of een bouwgrond;

3. een kavel dat door een natuurlijke persoon reeds werd verworven bij toepassing van de artikelen 6 en 7, gedurende

5. le prix de vente de chaque parcelle fixé par le receveur de l'enregistrement à la date de la signification de cette fixation à l'administration communale;

6. le prix de vente de chaque parcelle fixé par la commission de recours à la date de la signification de cette fixation à l'administration communale;

7. la signification de l'acceptation de l'offre de vente par les personnes ou les organismes visés à l'article 6 de la présente loi.

Une copie du plan de lotissement est également jointe en annexe au répertoire à la date de la signification du prix de vente de chaque parcelle par le receveur de l'enregistrement. Ce répertoire et ses annexes peuvent être consultés par tout intéressé, lequel peut, en outre, en obtenir un extrait contre paiement.

Art. 5

Par dérogation aux dispositions de la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, nul ne peut offrir en vente ou vendre volontairement une ou plusieurs parcelles visées par la présente loi, ni les offrir en location ou les donner à bail pour plus de neuf ans, qu'après fixation définitive du prix de vente conformément aux dispositions des articles 2 et 3 de la présente loi et de leurs arrêtés d'exécution.

A peine de nullité, le contrat de vente d'une ou de plusieurs parcelles ne peut imposer une obligation de bâtir, de faire bâtir ou de donner un immeuble.

Art. 6

La demande de lotir vaut offre 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, les associations de communes, la Société nationale du Logement, la Société nationale terrienne ainsi que leurs sociétés agréées et les organismes publics désignés par le Roi et qui ont pour objet social l'aménagement du territoire, la politique foncière ou la construction d'habitations.

Art. 7

Le candidat acquéreur visé à l'article 6 signifie son acceptation de l'offre par exploit d'huissier au propriétaire, au domicile de celui-ci, ainsi qu'à l'administration communale de la situation du bien.

L'exploit d'huissier mentionne l'identité du candidat acquéreur, la situation du bien ainsi que le jour et l'heure de la signification.

Art. 8

Les dispositions de l'article 6 ne sont pas applicables :

1. à une parcelle sur laquelle le propriétaire a l'intention de construire dans les 3 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 6 et 7, pendant un délai de cinq

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 rechtspersonen.

De onder nummers 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 kavels gelegen zijn binnen drie maanden vanaf de definitieve vaststelling van de verkoopprijs.

De natuurlijke personen, die een kavel hebben verworven bij toepassing van de bepalingen van de artikelen 6 en 7, dienen zulks, op straffe van verval, eveneens aan te geven bij het gemeentebestuur van de plaats waar de kavel 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. 9

De natuurlijke personen die een kavel hebben aangekocht bij toepassing van de artikelen 6 en 7 en die dit perceel niet binnen de in artikel 8, n° 3, bepaalde termijn 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 grondgebeid.

Art. 10

§ 1. Zolang de in artikel 7 bedoelde aanvaarding niet werd betekend kunnen de kavels onder de in §§ 2 en 3 bepaalde voorwaarden openbaar of onderhands worden verveemd.

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

1) De plaats, de dag en het uur van de openbare verkoping dienen te worden aangekondigd ten minste dertig dagen vooraf, 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 wettelijk vastgestelde prijs, aangeeft.

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

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.

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 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 des articles 6 et 7 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.

Art. 9

Les personnes physiques qui ont acquis une parcelle en application des articles 6 et 7 et qui n'ont pas construit sur cette parcelle dans le délai prévu à l'article 8, n° 3, sont, hormis le cas de force majeure, redevables d'une taxe annuelle de 5 % 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 destiné à financer des opérations de politique foncière.

Art. 10

§ 1. Aussi longtemps que l'acceptation prévue à l'article 7 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 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 pendant six jours une copie à la maison communale.

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

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

a. de kandidaat-koper die geen onroerend goed in eigendom of vruchtgebruik bezit en met het grootst 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; 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 wettelijk 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 zal aanplakken gedurende tien dagen aan het gemeentehuis;

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

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) vermelde rangorde.

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

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

2) de hoogste leeftijd van een der echtgenoten in aanmerking genomen wanneer beide echtgenoten kandidaat koper zijn.

Art. 11

Alvorens over te gaan tot de in artikel 10 bedoelde openbare of onderhandse verkoop, moet de instrumenterende notaris zich ervan vergewissen of er betrekkelijk het te verkopen goed een aanvaarding werd betekend aan het gemeentebestuur zoals bedoeld in artikel 7 van deze wet.

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 quant aux 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 paraissant 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 trente 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 le prix précité, 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) l'âge le plus élevé de l'un des époux est pris en considération lorsque les deux époux sont candidats acquéreurs.

Art. 11.

Avant de procéder à la vente publique ou à la vente de gré à gré visées à l'article 10, le notaire instrumentant doit s'assurer s'il n'y a pas eu, comme il est dit à l'article 7 de la présente loi, notification d'acceptation à l'administration communale relative aux biens mis en vente.

Art. 12.

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. 13

Met gevangenisstraf van acht dagen tot zes maanden en met een geldboete van 1 000 tot 10 000 F of met één van die straffen alleen, wordt gestraft de eigenaar van een of meer in artikel 1 bedoelde kavels, die de bepalingen van de artikelen 2 en 10 van deze wet of van de ter uitvoering van deze artikelen genomen besluiten overtreedt.

17 november 1977.

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

Art. 12

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

Art. 13

Sera puni d'un emprisonnement de huit jours à six mois et d'une amende de 1 000 à 10 000 F ou une de ces peines seulement, le propriétaire d'une ou de plusieurs parcelles visées à l'article 1, qui contrevient aux dispositions des articles 2 et 10 de la présente loi ou des arrêtés pris en exécution de ces articles.

17 novembre 1977.