

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1988-1989

7 JUIN 1989

PROPOSITION DE LOI

**visant à lutter contre la spéculation
immobilière internationale**

(Déposée par M. Draps)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le coût du logement augmente à Bruxelles d'une façon chaque jour plus préoccupante. De nombreux Bruxellois risquent, si cette évolution se poursuit, de ne bientôt plus avoir les moyens de se loger dans leur ville.

Depuis quelques mois, on constate par ailleurs que des investisseurs provenant de pays hors CEE (investisseurs suédois, norvégiens, finlandais, américains, japonais,...) procèdent à des acquisitions massives de logements à Bruxelles. Dans la plupart des cas, il s'agit d'investissements purement spéculatifs qui ont bien sûr pour effet d'accentuer la flambée des prix du logement.

La présente proposition de loi vise à placer Bruxelles à l'abri de la grande spéculation immobilière internationale en soumettant à une autorisation préalable l'acquisition de logements par des investisseurs hors CEE. Elle ne remet évidemment pas en cause notre profond attachement au principe de la libre circulation des capitaux et à celui du respect de la propriété privée et de l'accès à cette propriété. Notre proposition ne tend en effet qu'à lutter – d'une façon purement temporaire – contre les abus d'une spéculation immobilière sauvage dont les Bruxellois sont les principales victimes.

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1988-1989

7 JUNI 1989

WETSVOORSTEL

**tot bestrijding van de internationale
speculatie in vastgoed**

(Ingediend door de heer Draps)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

In Brussel wordt de huisvesting met de dag duurder. Indien die trend zich doorzet, zullen binnenkort een groot aantal Brusselaars wellicht niet meer de middelen hebben om in hun stad te blijven wonen.

Zeer veel Brusselse woningen worden de jongste maanden opgekocht door investeerders die afkomstig zijn uit landen die niet tot de EEG behoren (Zweden, Noorwegen, Finland, de Verenigde Staten, Japan,...). In de meeste gevallen zijn het zuiver speculatieve investeringen, die uiteraard een explosie van de prijzen van de woningen tot gevolg hebben.

Het onderhavige wetsvoorstel wil Brussel beschermen tegen de grote internationale vastgoedspeculanten. Dat kan gebeuren door de aankoop van woningen door investeerders van buiten de EEG afhankelijk te maken van een voorafgaande machtiging. Het gaat hier niet om een aantasting van principes waaraan wij sterk gehecht blijven, namelijk het vrij verkeer van kapitaal en de eerbied voor particuliere eigendom, alsmede het verwerven daarvan. Het voorstel wil alleen maar – en dan nog slechts tijdelijk – de misbruiken van een ongecontroleerde speculatie in vastgoed tegengaan, waarvan de Brusselaars de eerste slachtoffers zijn.

Le texte de la proposition s'inspire dans une large mesure de celui de la loi fédérale suisse du 16 décembre 1983, relative à l'acquisition d'immeubles par des personnes étrangères. Cette loi vise à éviter, dans ce pays, une multiplication excessive de logements de vacances appartenant à des étrangers.

COMMENTAIRES DES ARTICLES

Article 1^{er}

L'article premier dispose que les étrangers hors CEE qui souhaitent acquérir un logement en Belgique ne peuvent le faire que moyennant une autorisation préalable du Collège des bourgmestre et échevins de la commune sur le territoire de laquelle se situe l'immeuble dont l'acquisition est envisagée. La décision du Collège des bourgmestre et échevins peut faire l'objet d'un recours auprès de l'exécutif régional compétent.

Artt. 2, 3 et 4

Ces articles définissent ce que l'on entend respectivement par « logement », « acquisition d'un logement » et « personnes étrangères ». Cette dernière notion s'étend bien entendu aux sociétés qui constituent, dans la pratique, les spéculateurs les plus importants. Elle englobe également les sociétés belges au sein desquelles des étrangers hors CEE occupent une position dominante, afin d'empêcher que d'aucuns échappent par ce biais à l'application des règles édictées.

Art. 5

L'article 5 énumère les cas dans lesquels aucune autorisation ne doit être demandée.

Art. 6

L'article 6 fixe les conditions auxquelles les autorisations sont accordées.

La présente proposition de loi n'entend, en aucune façon, s'opposer à ce que des étrangers hors CEE acquièrent un immeuble en Belgique en vue d'y établir durablement leur résidence principale. L'autorisation ne peut, en pareil cas, être refusée. Dans une économie qui s'internationalise chaque jour davantage, notre pays se doit en effet de rester accueillant et ouvert au monde.

La proposition tend par contre à éviter que des étrangers acquièrent des immeubles en Belgique à

De tekst van het voorstel is goeddeels ingegeven door die van de Zwitserse bondswet van 16 december 1983 betreffende de aankoop van onroerende goederen door vreemdelingen. De bedoeling van die wet is te verhinderen dat in dat land al te veel vakantiewoningen in handen van vreemdelingen komen.

COMMENTAAR BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

Artikel 1 bepaalt dat vreemdelingen die geen EEG-onderdanen zijn en die in België een woning wensen te kopen, dat slechts kunnen mits zij daartoe machtiging verkrijgen van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente waar het gebouw gelegen is waarvan de aankoop wordt overwogen. Tegen de beslissing van het College van burgemeester en schepenen kan worden opgekomen bij de bevoegde Gewestelijke Executieve.

Artt. 2, 3 en 4

Die artikelen geven een omschrijving van wat moet worden verstaan onder « woning », « aankoop van een woning », resp. « vreemdelingen ». Dat laatste begrip geldt uiteraard ook voor de vennootschappen, die in de praktijk de belangrijkste investeerders zijn. Dat begrip is eveneens van toepassing op de Belgische vennootschappen waarin vreemdelingen van buiten de EEG een leidende functie hebben, en dit om te voorkomen dat sommigen op die manier aan de toepassing van de nieuwe voorschriften zouden ontsnappen.

Art. 5

Artikel 5 somt de gevallen op waarin geen machtiging moet worden gevraagd.

Art. 6

Artikel 6 bepaalt onder welke voorwaarden machtiging verleend wordt.

Het onderhavige wetsvoorstel wil niet een belemmering zijn voor de aankoop van een gebouw in België door vreemdelingen die niet tot de EEG behoren en die hier aldus voor een lange periode hun hoofdblijfplaats willen vestigen. In een dergelijk geval mag de machtiging niet geweigerd worden. In een economie die steeds meer internationaal gericht is, moet België zich immers gastvrij en open voor de rest van de wereld blijven opstellen.

Het voorstel wil voorkomen dat vreemdelingen in België onroerende goederen kopen als belegging, en

des seules fins de placement et viennent, ce faisant, renforcer le climat de spéculation immobilière qui règne actuellement à Bruxelles.

Art. 7

L'autorisation peut être révoquée dans la mesure où la condition d'établissement durable ne serait pas respectée.

Art. 8

Les conséquences d'une acquisition sans autorisation ou d'une révocation de l'autorisation sont particulièrement sévères. La sanction civile qui est prévue se veut dissuasive.

Art. 9

Cet article complète le précédent en prévoyant que toute autorité publique peut saisir le tribunal de première instance, à défaut d'autorisation ou en cas de révocation de celle-ci.

Artt. 10 et 11

Le Roi règle les modalités d'exécution de la présente loi qui n'a qu'un caractère purement temporaire.

W. DRAPS

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

L'acquisition d'un logement par des personnes étrangères est subordonnée à une autorisation du Collège des bourgmestre et échevins de la commune sur le territoire de laquelle se situe le logement dont l'acquisition est envisagée.

L'autorisation n'est accordée que pour les motifs prévus dans la présente loi.

La décision du Collège des bourgmestre et échevins est sujette à recours devant l'exécutif régional compétent.

Art. 2

Par logement, on entend tout immeuble ou partie d'immeuble permettant d'héberger habituellement ou occasionnellement des personnes physiques.

derhalve de bestaande speculatie in vastgoed in Brussel alleen maar verergeren.

Art. 7

De machtiging kan ingetrokken worden wanneer de voorwaarde van een langdurige vestiging niet nageleefd wordt.

Art. 8

De gevolgen van een aankoop zonder machtiging of van de intrekking van een machtiging zijn bijzonder zwaar. De in uitzicht gestelde burgerrechtelijke sanctie is bedoeld als afschrikking.

Art. 9

Dit artikel vult het vorige aan en bepaalt dat de overheid de zaak voor de rechtbank van eerste aanleg kan brengen wanneer geen machtiging is verleend of wanneer de machtiging is ingetrokken.

Artt. 10 en 11

De Koning regelt de uitvoering van deze wet. De uitwerking van de wet is beperkt in de tijd.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

De aankoop van een woning door vreemdelingen is afhankelijk van een machtiging verleend door het College van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning gelegen is waarvan de aankoop wordt overwogen.

Machtiging wordt slechts verleend voor de in deze wet omschreven redenen.

Tegen de beslissing van het College van burgemeester en schepenen kan worden opgekomen bij de bevoegde Gewestelijke Executieve.

Art. 2

Onder woning wordt verstaan elk gebouw of gedeelte van een gebouw waar natuurlijke personen gewoonlijk of toevallig kunnen verblijven.

Art. 3

Par acquisition d'un logement, on entend :

1° l'acquisition d'un droit de propriété, de superficie, d'habitation ou d'usufruit sur un logement;

2° l'acquisition d'un droit de propriété ou d'usufruit sur une part d'un fonds commun de placement dont les actifs, estimés à leur valeur vénale, se composent pour plus d'un tiers de logements sis en Belgique;

3° l'acquisition d'un droit de propriété ou d'usufruit sur une action ou une part d'une personne morale dont les actifs, estimés à leur valeur vénale, se composent pour plus d'un tiers de logements sis en Belgique si, de ce fait, des personnes étrangères obtiennent ou renforcent une position dominante;

4° la constitution d'un droit de préemption sur un logement ou sur une action ou part au sens des 2° et 3°;

5° l'acquisition d'autres droits qui confèrent à leur titulaire une position analogue à celle de propriétaire d'un logement.

Art. 4

Par personnes étrangères, on entend :

1° les personnes physiques n'ayant pas la nationalité d'un des Etats Membres de la Communauté Economique Européenne;

2° les personnes morales ou les sociétés qui ont leur siège social ou réel en dehors de la Communauté Economique Européenne;

3° les personnes morales ou les sociétés qui ont leur siège social et réel dans un des pays de la Communauté Economique Européenne, au sein desquelles des personnes étrangères ont une position dominante.

Une personne étrangère a une position dominante lorsque, en raison de l'importance de sa participation financière, de l'étendue de son droit de vote ou pour d'autres raisons, elle peut exercer ou a pu exercer dans les deux ans qui précèdent l'acquisition envisagée, seule ou avec d'autres personnes étrangères, une influence prépondérante sur l'administration de la personne morale ou de la société.

Une personne morale est présumée être dominée par des personnes étrangères lorsque celles-ci :

— possèdent ou ont possédé dans les deux ans qui précèdent, plus d'un tiers de son capital;

— disposent ou ont disposé dans les deux ans qui précèdent de plus d'un tiers des voix pouvant être exprimées à l'assemblée générale des actionnaires ou des associés.

Art. 3

Onder aankoop van een woning wordt verstaan :

1° de aankoop van een recht van eigendom, opstal, bewoning of vruchtgebruik van een woning;

2° de aankoop van een recht van eigendom of vruchtgebruik van een aandeel in een gemeenschappelijk beleggingsfonds waarvan de activa, op hun verkoopwaarde geschat, voor meer dan eenderde uit woningen in België bestaan;

3° de aankoop van een recht van eigendom of vruchtgebruik van een aandeel in een rechtspersoon waarvan de activa, op hun verkoopwaarde geschat, voor meer dan eenderde uit woningen in België bestaan, voor zover vreemdelingen daardoor een machtspositie verkrijgen of versterken;

4° de vestiging van een recht van voorkoop op een woning of op een aandeel in de zin van het 2° of het 3°;

5° de aankoop van andere rechten die aan de houder ervan een positie verlenen die gelijkwaardig is met die van de eigenaar van een woning.

Art. 4

Onder vreemdelingen wordt verstaan :

1° de natuurlijke personen die niet de nationaliteit van een van de Lid-Staten van de Europese Economische Gemeenschap hebben;

2° de rechtspersonen of de vennootschappen waarvan de maatschappelijke zetel of de werkelijke zetel buiten de Europese Economische Gemeenschap gevestigd is;

3° de rechtspersonen of de vennootschappen waarvan de maatschappelijke zetel en de werkelijke zetel in een van de landen van de Europese Economische Gemeenschap gevestigd is en waarin vreemdelingen een machtspositie bekleden.

Een vreemdeling bekleedt een machtspositie wanneer hij door de omvang van zijn financiële participatie, de invloed van zijn stemrecht of anderszins, alleen of samen met andere vreemdelingen een doorslaggevende invloed heeft of, tijdens de twee jaar die aan de overwogen aankoop zijn voorafgegaan, gehad heeft op het beheer van de rechtspersoon of van de vennootschap.

Een rechtspersoon wordt geacht beheerst te worden door de machtspositie van vreemdelingen wanneer die laatsten :

— meer dan eenderde van zijn kapitaal bezitten of, tijdens de twee voorafgaande jaren, in het bezit gehad hebben;

— over meer dan eenderde van de stemmen die op de algemene vergadering van aandeelhouders of van medevennoten kunnen uitgebracht worden, beschikken of, tijdens de twee voorafgaande jaren, beschikt hebben.

Art. 5

Ne sont pas assujetties au régime de l'autorisation :

- 1° les héritiers légaux dans la dévolution d'une succession;
- 2° les personnes étrangères qui acquièrent un logement en remplacement d'un autre logement sis en Belgique dont elles étaient précédemment propriétaires.

Art. 6

L'autorisation est accordée aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les personnes physiques n'ayant pas la nationalité d'un des Etats Membres de la Communauté Economique Européenne : lorsque la personne qui demande l'autorisation prend l'engagement d'établir effectivement son domicile dans le logement au plus tard dans les six mois de son acquisition et d'y maintenir sa résidence principale sans interruption durant au moins cinq ans;

2° en ce qui concerne les autres personnes étrangères : lorsque le logement dont l'acquisition est envisagée constitue l'unique logement dont la personne qui demande l'autorisation est propriétaire en Belgique et que celle-ci prend l'engagement d'affecter ce logement comme résidence principale et effective de ses principaux actionnaires ou propriétaires dans les six mois de son acquisition et de maintenir cette affectation sans interruption durant au moins cinq ans.

Art. 7

L'autorisation est révoquée d'office lorsque l'acquéreur l'a obtenue frauduleusement en fournissant des indications inexistantes ou lorsque, malgré une mise en demeure préalable, il ne respecte pas l'engagement souscrit en vue de son obtention.

Art. 8

Les actes juridiques concernant une acquisition pour laquelle l'intéressé doit obtenir une autorisation restent sans effets en l'absence d'autorisation.

Ils sont nuls lorsque l'acquéreur exécute l'acte juridique sans demander l'autorisation ou avant de l'obtenir ou lorsque l'autorisation précédemment accordée est révoquée.

Art. 9

Toute autorité publique est habilitée à intenter contre les parties, devant le tribunal de première

Art. 5

Onder de machtigingsregeling vallen niet :

- 1° de wettige erfgenamen in de afwikkeling van een nalatenschap;
- 2° de vreemdelingen die een woning aankopen ter vervanging van een andere in België gelegen woning waarvan zij vroeger eigenaar waren.

Art. 6

Machtiging wordt verleend onder de volgende voorwaarden :

1° voor de natuurlijke personen die niet de nationaliteit van een van de Lid-Statens van de Europese Economische Gemeenschap hebben : wanneer de persoon die om machtiging verzoekt, zich verbindt om zijn woonplaats werkelijk in die woning te vestigen uiterlijk zes maanden na de aankoop en om er zijn hoofdverblijfplaats gedurende ten minste vijf jaar zonder onderbreking te behouden;

2° voor de andere vreemdelingen : wanneer de woning waarvan de aankoop wordt overwogen, de enige woning is die de aanvrager in België bezit en wanneer die persoon zich verbindt om die woning uiterlijk zes maanden na de aankoop als werkelijke hoofdverblijfplaats van zijn belangrijkste aandeelhouders of eigenaars aan te wenden, en om die bestemming gedurende ten minste vijf jaar zonder onderbreking te behouden.

Art. 7

De machtiging wordt ambtshalve ingetrokken wanneer de koper die machtiging op bedrieglijke wijze heeft verkregen door valse gegevens te verstrekken of wanneer hij, ondanks een voorafgaande aanmaning, de met het oog op het verkrijgen van die machtiging onderschreven verbintenis niet naleeft.

Art. 8

Rechtshandelingen die betrekking hebben op een aankoop waarvoor de betrokkene een machtiging nodig heeft, blijven zonder gevolg wanneer de machtiging niet verleend wordt.

Ze zijn nietig wanneer de koper de rechtshandeling verricht zonder om machtiging te verzoeken of vooraleer die te verkrijgen, of nog wanneer de vroeger verleende machtiging wordt ingetrokken.

Art. 9

De overheid kan bij de rechtbank van eerste aanleg van de plaats waar de woning gelegen is, een vorde-

instance du lieu où le logement est sis, une action en rétablissement de l'état antérieur, lorsque le logement a été acquis sur la base d'un acte juridique nul en raison du défaut d'autorisation ou de la révocation de l'autorisation.

Si le rétablissement de l'état antérieur se révèle impossible ou inopportun, le tribunal ordonne qu'il soit procédé à la vente publique du logement. L'acquéreur ne peut prétendre qu'au remboursement du prix de revient; l'excédent revient à la Société Régionale du Logement, territorialement compétente.

Art. 10

Le Roi détermine les modalités d'application de la présente loi.

Art. 11

La présente loi est applicable jusqu'au 31 décembre 1992.

19 mai 1989.

W. DRAPS

ring instellen tegen de partijen om de vroegere toestand te herstellen, wanneer de woning werd aangekocht op grond van een rechtshandeling die, bij gebreke van machtiging of wegens de intrekking van de machtiging, nietig is.

Wanneer het onmogelijk of niet gepast is de vroegere toestand te herstellen, beveelt de rechtbank dat de woning openbaar wordt verkocht. De koper kan slechts de terugbetaling van de kostprijs vorderen; het overschot komt toe aan de gewestelijke huisvestingsmaatschappij die territoriaal bevoegd is.

Art. 10

De Koning stelt nadere regels voor de uitvoering van deze wet.

Art. 11

Deze wet is van toepassing tot 31 december 1992.

19 mei 1989.