

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1979-1980**

2 JUILLET 1980

Projet de loi relatif à la politique foncière sociale**RAPPORT**

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DES TRAVAUX PUBLICS, DE L'AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT
PAR M. WINDELS

INTRODUCTION

En date du 5 juillet 1977, M. De Seranno et consorts déposèrent une proposition de loi qui prévoyait deux mesures visant à permettre aux pouvoirs publics de mener une politique foncière sociale dans le secteur du logement. Les mesures proposées étaient les suivantes :

- La création d'un fonds foncier;
- L'octroi à la Société nationale terrienne (SNT) d'un droit de préemption dans les zones d'extension de l'habitat.

A l'époque, la Commission consacra huit réunions à l'examen de la proposition de loi (voir rapport Doc. Sénat 119 (S.E. 1977) n° 2 du 26 avril 1978). Au cours de ces discus-

Ont participé aux travaux de la Commission :

Membres effectifs : MM. De Bondt, président; Adriaenssens, Bataille, Belot, Mme Bernaerts-Viroux, MM. Claeys, Coppens, Cugnon, Mme De Loore-Raeymaekers, MM. De Seranno, Donnay, Egemeers, Gillet J., Gillet R., Hanin, Hubin, Kenens, Lepaffe, Mesotten, Neuray, Noël de Burlin, Nutkewitz, Pede, Van Ooteghem, Vergeylen et Windels, rapporteur.

Membres suppléants : MM. Dalem, Decoster, Mme D'Hondt-Van Opdenbosch, MM. Lagae, Lecoq, Moureaux, Sondag, Van den Nieuwenhuijzen, Van Herreweghe, Van Nevel et Vannieuwenhuyze.

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 et 4 : Amendements.

BELGISCHE SENAAAT**ZITTING 1979-1980**

2 JULI 1980

Ontwerp van wet op het sociaal grondbeleid**VERSLAG**

NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE
OPENBARE WERKEN, RUIMTELIJKE
ORDENING EN HUISVESTING UITGEBRACHT
DOOR DE HEER WINDELS

INLEIDING

Op 5 juli 1977 werd door de heer De Seranno c.s. een voorstel van wet ingediend waarin twee maatregelen werden voorgesteld om de overheid in staat te stellen een sociaal grondbeleid in de huisvestingssector te voeren. De voorgestelde maatregelen waren :

- De oprichting van een grondfonds;
- Het verlenen, aan de Nationale Landmaatschappij (NLM), van een recht van voorkoop in de woonuitbreidingsgebieden.

Uw Commissie heeft destijds acht vergaderingen gewijd aan de bespreking van dit voorstel (zie verslag hierover in Gedr. St. Senaat 119 (B.Z. 1977) nr. 2 van 26 april 1978).

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : de heren De Bondt, voorzitter; Adriaenssens, Bataille, Belot, Mevr. Bernaerts-Viroux, de heren Claeys, Coppens, Cugnon, Mevr. De Loore-Raeymaekers, de heren De Seranno, Donnay, Egemeers, Gillet J., Gillet R., Hanin, Hubin, Kenens, Lepaffe, Mesotten, Neuray, Noël de Berlin, Nutkewitz, Pede, Van Ooteghem, Vergeylen en Windels, verslaggever.

Plaatsvervangers : de heren Dalem, Decoster, Mevr. D'Hondt-Van Opdenbosch, de heren Lagae, Lecoq, Moureaux, Sondag, Van den Nieuwenhuijzen, Van Herreweghe, Van Nevel en Vannieuwenhuyze.

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 en 4 : Amendementen.

sions, l'attention s'était portée principalement sur deux problèmes :

— Fallait-il reconnaître ce droit de préemption à d'autres instances que la Société nationale terrienne et dans quel ordre de priorité ?

— Fallait-il limiter ledit droit aux zones d'extension de l'habitat ou pouvait-il également être exercé dans les zones d'habitat ?

A l'issue d'une discussion relativement longue, la Commission décida d'accorder le droit de préemption :

- Aux communes;
- Aux sociétés immobilières de service public;
- Aux administrations et établissements publics désignés par le Roi.

Le Roi arrêterait les priorités relatives à l'exercice de ce droit.

La proposition initiale fut modifiée en outre sur un autre point important : celui de la procédure à suivre pour exercer le droit de préemption.

En effet, la Commission jugea que cette procédure devait être le plus possible analogue à celle prévue par la loi sur le bail à ferme.

Il convient par ailleurs de signaler que la Commission de la Justice avait été invitée à faire connaître son avis sur la proposition.

Cet avis, qui fait l'objet du Doc. Sénat 119 (S.E. 1977) n° 4 du 22 juin 1978, a donné lieu à un certain nombre d'améliorations techniques du texte tel qu'il avait été adopté par la Commission des Travaux publics. La proposition fut ensuite adoptée par le Sénat en sa séance publique du 20 juillet 1978 et transmise au titre de projet de loi à la Chambre des Représentants.

La Chambre, après avoir examiné le projet de manière approfondie, en amenda le texte à son tour. Afin d'offrir aux régions la possibilité de mener une politique foncière adaptée aux nécessités locales, le projet fut transformé en loi-cadre. Il en résulte qu'elle serait applicable à toutes les zones prévues dans les plans et les projets de plans d'aménagement visés par la loi du 29 mars 1962, et non seulement aux zones d'extension de l'habitat.

En outre, il fut décidé d'accorder également le droit de préemption aux associations de communes.

Le projet, modifié dans ce sens, fut adopté par la Chambre des Représentants en sa séance publique du 12 juillet 1979 et renvoyé au Sénat.

Le 17 juillet 1979, la Commission du Sénat adopta le projet amendé par la Chambre.

Le 17 octobre 1979, avant que le projet ne fût mis en discussion en assemblée plénière, le Bureau du Sénat décida de le renvoyer en Commission. Etant donné notamment l'émotion qui s'était fait jour dans une partie de l'opinion publi-

Tijdens deze besprekingen ging de aandacht vooral naar twee problemen :

— Moest dit voorkeepsrecht nog worden toegekend aan andere instanties dan de Nationale Landmaatschappij en in welke orde van prioriteit ?

— Moest dit recht van voorkoop worden beperkt tot de woonuitbreidingsgebieden of kon het ook worden uitgeoefend in de woongebieden ?

Na een vrij langdurige discussie hierover besliste de commissie het voorkeepsrecht toe te kennen aan :

- De gemeenten;
- De bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen;
- Door de Koning aangeduide openbare besturen en instellingen.

De prioriteiten voor de uitoefening van dit recht zouden door de Koning worden bepaald.

Het oorspronkelijk voorstel werd nog op een ander belangrijk punt gewijzigd, namelijk dat van de procedure die moet worden gevolgd bij de uitoefening van het voorkeepsrecht.

De Commissie oordeelde immers dat die procedure zo veel mogelijk analoog moest zijn met die welke in de pachtwet voorkomt.

Er zij ook nog op gewezen dat de Commissie voor de Justitie gevraagd werd advies uit te brengen over dit voorstel.

Dit advies is terug te vinden in het Gedr. St. Senaat 119 (B.Z. 1977) nr. 4 van 22 juni 1978 en heeft aanleiding gegeven tot enkele technische verbeteringen van de tekst zoals die door de Commissie voor de Openbare Werken was aangevaard. Het voorstel werd vervolgens op 20 juli 1978 door de Senaat goedgekeurd en als ontwerp van wet naar de Kamer van Volksvertegenwoordigers overgezonden.

In de Kamer werd het ontwerp opnieuw grondig besproken en geamendeerd. Om de gewesten de mogelijkheid te bieden een aan de plaatselijke behoeften aangepast grondbeleid te voeren, werd het ontwerp omgevormd tot een kaderwet. Hieruit bleek dat de wet van toepassing zou zijn op alle gebieden zoals voorzien in de plannen en ontwerpplannen van aanleg bedoeld in de wet van 29 maart 1962, en niet alleen op de woonuitbreidingsgebieden.

Bovendien werd beslist het recht van voorkoop eveneens te verlenen aan de intercommunale verenigingen.

Het in die zin gewijzigde ontwerp werd op 12 juli 1979 door de Kamer van Volksvertegenwoordigers aangenomen en terug naar de Senaat gezonden.

Op 17 juli 1979 hechtte de Senaatscommissie haar goedkeuring aan het door de Kamer geamendeerde ontwerp.

Op 17 oktober 1979, en voordat het ontwerp in plenaire vergadering in bespreking was gebracht, besliste het bureau van de Senaat dit ontwerp terug naar de Commissie te zenden. Mede ten gevolge van de beroering die in een gedeelte

que à propos des conséquences d'une portée incalculable que le projet pourrait avoir pour le secteur immobilier, l'étendue de son champ d'application et les lourdes charges administratives qu'il entraîne, le Bureau estima qu'un complément d'examen en Commission était indiqué.

Votre Commission a repris l'examen du projet le 27 novembre 1979 et elle y a consacré douze réunions depuis cette date.

DISCUSSION GENERALE

Les problèmes pour lesquels la Commission devra proposer des solutions sont résumés par le Président de la manière suivante :

1. La législation relative à la politique foncière sociale devra-t-elle rester nationale, ou faut-il en attribuer la compétence aux Régions ?

2. Quel doit être le champ d'application de la loi projetée ? Il a été considérablement élargi par la Chambre des Représentants. Le droit de préemption doit-il rester aussi étendu, ou n'est-il pas préférable d'en revenir au texte initialement adopté par le Sénat ?

3. Quelles administrations publiques faut-il autoriser à exercer le droit de préemption ?

4. Quels doivent être les délais à prévoir pour l'exercice de ce droit; quand et comment le vendeur doit-il être mis en possession du prix de vente ?

Point de vue du Secrétaire d'Etat à la Région flamande

Le Secrétaire d'Etat à la Région flamande fait observer que, lors de la discussion du projet à la Chambre des Représentants, il est apparu que les trois Régions avaient des avis divergents en la matière.

Telle est la raison pour laquelle ce document a été transformé en projet de loi-cadre, ce qui permettrait à chaque Exécutif de déterminer les modalités selon lesquelles et les territoires où sera exercé le droit de préemption.

L'Exécutif flamand demande le vote d'une loi permettant de mener effectivement une politique foncière sociale.

Si les ressources financières existent, la base légale nécessaire fait cependant défaut.

Le Secrétaire d'Etat ajoute que cette politique part du principe que nos concitoyens ont droit à un logement décent.

C'est à eux qu'il appartient de choisir personnellement le genre d'habitation qu'ils préfèrent. Aux pouvoirs publics de les aider en mettant à la disposition des sociétés immobilières des terrains à bâtir peu coûteux, de telle sorte que les citoyens soient en mesure de louer ou d'acquérir un logement à un prix raisonnable.

van de publieke opinie was ontstaan over de verstreckende gevolgen die het ontwerp zou kunnen hebben voor de vastgoedsector, de grote oppervlakte van zijn toepassingsgebied en de zware administratieve lasten die het meebrengt, werd geoordeeld dat een nader onderzoek in de Commissie aangewezen was.

Uw Commissie heeft het ontwerp op 27 november 1979 opnieuw in bespreking genomen en heeft er sindsdien twaalf vergaderingen aan gewijd.

ALGEMENE BESPREKING

De Voorzitter resumeert als volgt de vragen waarvoor de Commissie een oplossing zal moeten voorstellen :

1. Moet de wetgeving inzake het sociaal grondbeleid nationaal blijven of moet men gaan naar regionale wetten ?

2. Wat moet het toepassingsgebied zijn van deze wet ? In de Kamer van Volksvertegenwoordigers werd het toepassingsgebied sterk verruimd. Moet het recht van voorkoop zo ruim gesteld blijven of dient men veeleer terug te keren naar de aanvankelijk door de Senaat goedgekeurde tekst ?

3. Welke openbare besturen moeten in aanmerking komen om het recht van voorkoop uit te oefenen ?

4. Wat moeten de termijnen zijn voor de afwikkeling van het recht van voorkoop en hoe en na welke termijn moet de verkoper in het bezit van de verkoopprijs worden gesteld ?

Standpunt van de Staatssecretaris voor het Vlaamse Gewest

De Staatssecretaris voor het Vlaamse Gewest merkt op dat bij de bespreking van het ontwerp in de Kamer van Volksvertegenwoordigers gebleken is dat de drie regio's verschillende ideeën hebben over deze materie.

Om die reden werd het ontwerp omgevormd tot een kaderwet waardoor iedere executieve kan bepalen hoe en in welke gebieden het recht van voorkoop zal worden uitgeoefend.

De Vlaamse Executieve vraagt dat een wet zou worden goedgekeurd die het mogelijk maakt een sociaal grondbeleid te voeren.

Er zijn namelijk financiële middelen maar de wettelijke basis om op te treden ontbreekt.

De Staatssecretaris zegt dat het uitgangspunt voor zulk een beleid gevormd wordt door het recht dat de burgers van dit land hebben op een behoorlijke woning.

De woonvorm stellen zijzelf vast. De overheid helpt hen daarbij door goedkope bouwgronden ter beschikking te stellen van de bouwmaatschappijen waardoor de burgers een woning kunnen huren of verwerven tegen redelijke prijzen.

Le principe même du droit de préemption n'est généralement pas contesté. Mais les avis divergent quant au champ d'application, aux priorités et aux modalités.

Il y a pénurie de terrains à bâtir disponibles et les prix deviennent prohibitifs. De 1950 à 1960, les prix de vente ont augmenté de 60 p.c.; entre 1960 et 1970, la hausse est passée à 130 p.c.; et, à ce jour, on enregistre une nouvelle augmentation de 260 p.c. En partant d'un indice 100 pour 1975, on arrive à l'indice 173 en 1978 (voir les tableaux annexés).

Le droit de préemption doit permettre aux pouvoirs publics d'acquérir d'une manière pragmatique des terrains essentiellement destinés à la construction d'habitations sociales. Ce n'est certes pas la seule méthode possible, car on peut également recourir à l'expropriation. L'instauration du droit de préemption est toutefois moins contraignante, puisque le propriétaire vendra de son propre gré et fixera lui-même le prix et autres modalités.

Point de vue du Secrétaire d'Etat à la Région wallonne

Le Secrétaire d'Etat à la Région wallonne souligne que l'Exécutif wallon est arrivé à la conclusion que le droit de préemption doit pouvoir être exercé non seulement dans les zones d'extension de l'habitat, mais aussi et surtout dans les villes et à proximité de celles-ci. En Wallonie, l'assainissement des habitations groupées et des centres urbains est en effet particulièrement nécessaire.

Aussi, une loi nationale n'intéresse-t-elle l'Exécutif wallon que dans la mesure où elle lui permet de déterminer en toute liberté les zones dans lesquelles le droit de préemption aura à s'appliquer.

Au cas où la Commission adopterait des amendements au texte adopté par la Chambre des Représentants, l'Exécutif donnerait la préférence à une loi de portée régionale.

Un commissaire se dit étonné de cette décision de l'Exécutif de la Région wallonne; il estime que c'est au pouvoir législatif qu'il appartient soit d'adopter ou non un texte, soit de le modifier.

Des commissaires proposent que l'auteur de la proposition initiale et les différents cabinets se concertent en vue d'arriver à un accord sur l'orientation qu'on entend donner au projet à l'examen.

La discussion en commission devrait, dans l'intervalle, être suspendue.

D'autres commissaires plaident pour l'adoption du projet en tant que loi nationale, étant entendu que serait laissé aux Exécutifs le soin de l'appliquer en tenant compte de la spécificité des situations.

Enfin, un membre demande au Secrétaire d'Etat à quel stade de la discussion il décidera si, pour lui, le projet est acceptable ou non.

Le Secrétaire d'Etat à la Région wallonne répète que les Exécutifs n'ont pas les mêmes conceptions en la matière.

Het beginsel van het voorkeepsrecht wordt meestal niet betwist. Er zijn wel verschillen van mening over de toepassingsgebieden, de prioriteiten en de modaliteiten.

Er is schaarste aan vrijgekomen bouwgrond. De prijsevolutie is niet meer te volgen. Tussen 1950 en 1960 stegen de verkoopprijzen met 60 pct., tussen 1960 en 1970 namen zij toe met 130 pct. en tot op heden werd een verdere verhoging met 260 pct. vastgesteld. Met index 100 in 1975 bereiken we in 1978 index 173 (zie tabellen in bijlage).

Door het voorkeepsrecht wil de overheid op pragmatische wijze gronden verwerven vooral bestemd voor sociale woningbouw. Dit is niet de enige wijze. Men kan ook gebruik maken van het onteigeningsrecht. De procedure van het voorkeepsrecht is evenwel zachter. Het is immers de eigenaar die vrijwillig verkoopt, de prijs en andere modaliteiten vaststelt.

Standpunt van de Staatssecretaris voor het Waalse Gewest

De Staatssecretaris voor het Waalse Gewest onderstreept dat de Waalse Executieve tot de conclusie is gekomen dat het recht van voorkoop niet alleen in de woonuitbreidingsgebieden, maar ook en vooral in de steden en in de onmiddellijke nabijheid daarvan moet kunnen worden uitgeoefend. In Wallonië is de nood aan sanering van woonkernen en stadscentra immers zeer groot.

De Executieve heeft alleen dan belangstelling voor een nationale wet wanneer zij in volle vrijheid de gebieden kan bepalen waarin het recht van voorkoop toepassing moet kunnen vinden.

Ingeval er amendementen mochten worden aanvaard op de tekst die door de Kamer van Volksvertegenwoordigers werd goedgekeurd, geeft de Executieve de voorkeur aan een wet met regionale draagwijdte.

Een lid toont zich verwonderd over deze beslissing van de Executieve van het Waalse Gewest; hij is van mening dat het de taak is van de wetgevende macht dit ontwerp al dan niet te aanvaarden of te wijzigen.

Enkele leden stellen voor dat tussen de indiener van het oorspronkelijke voorstel en de verschillende kabinetten overleg zou worden gepleegd om overeenstemming te bereiken over de richting die men met dit ontwerp wil uitgaan.

Ondertussen zouden de commissiebesprekingen moeten worden opgeschort.

Andere leden pleiten voor de aanvaarding van het ontwerp, als nationale wet, met dien verstande dat aan de Executieven de zorg wordt overgelaten om ze, met inachtneming van de eigen situatie toe te passen.

Tenslotte vraagt een lid aan de Staatssecretaris in welk stadium van de besprekingen hij zal beslissen of het ontwerp voor hem al dan niet aanvaardbaar is.

De Staatssecretaris voor het Waalse Gewest herhaalt dat de Executieven over deze materie niet dezelfde opvattingen

En Wallonie, on pense avant tout à l'assainissement des vieux noyaux urbains; en Flandre, on entend avant tout protéger les zones d'extension de l'habitat contre la spéculation foncière. Ces deux objectifs peuvent être réalisés au moyen d'une loi-cadre.

Point de vue du Secrétaire d'Etat à la Région bruxelloise

Le Secrétariat d'Etat à la Région bruxelloise déclare que l'Exécutif de la Région bruxelloise n'a pas encore défini son point de vue en la matière.

Personnellement, il est favorable à ce projet qui accorde aux pouvoirs publics un droit positif permettant de mener une politique foncière sociale en appliquant une méthode plus souple que le droit d'expropriation.

S'ils veulent combattre la spéculation foncière et réaliser une politique de rénovation urbaine, les pouvoirs publics doivent disposer de réserves de terrains et être en mesure d'acquérir des immeubles à rénover. Le projet en discussion leur donne les moyens d'une telle politique. En outre, la communication des propositions de vente leur fournit une meilleure connaissance du marché immobilier.

Le Secrétaire d'Etat se pose toutefois des questions sur le délai dont disposent les pouvoirs publics pour mettre à exécution leur décision d'achat, compte tenu de ce que certains d'entre eux dépendent d'une autorité de tutelle.

Enfin, il comprend également les remarques formulées à propos des conditions de paiement prévues pour l'acheteur, qui ne garantissent pas suffisamment les droits du vendeur.

**

Un membre formule un certain nombre d'objections fondamentales à l'encontre du projet. Il est certes partisan d'une politique foncière sociale qui vise à mettre des terrains à disposition à des prix acceptables et à faire, grâce à une intervention dans ce secteur, baisser indirectement le niveau général des prix des terrains. Il estime toutefois que la méthode proposée, c'est-à-dire le droit de préemption, n'est pas judicieuse. Il étaye son opinion par les arguments suivants :

Le vendeur fixe la superficie mise en vente, le prix et les autres conditions de vente :

- L'acquéreur ne peut acheter que la superficie mise en vente. Dans certains cas, il doit attendre pendant un délai déterminé pour pouvoir acquérir l'ensemble de la parcelle.
- Superficie : il est possible que, dans la région visée, l'offre soit pratiquement inexistante; il faudra donc compléter par voie d'expropriation les parcelles éventuellement achetées.
- Prix : il est inexact de prétendre que l'application du droit de préemption coûte moins cher que l'expropriation.

En effet, lors d'une expropriation, il n'est pas toujours tenu compte de la destination donnée aux parcelles dans

hebben. In Wallonië denkt men vooral aan de gezondmaking van oude stadskernen; in Vlaanderen wenst men vooral de woonuitbreidingsgebieden te beschermen tegen grondspeculatie. Beide doelstellingen kunnen met een kaderwet worden bereikt.

Standpunt van de Staatssecretaris voor het Brussels Gewest

De Staatssecretaris voor het Brussels gewest verklaart dat de Executieve voor het Brussels gewest vooralsnog geen standpunt over dit ontwerp heeft ingenomen.

Hij staat persoonlijk positief tegenover dit ontwerp dat aan de overheid een positief recht verleent om, op een soepeler wijze dan met toepassing van het onteigeningsrecht, een sociaal grondbeleid te voeren.

Wanneer de overheid tegen de grondspeculatie wil optreden en een beleid van stadsvernieuwing voeren, moet zij over grondreserves beschikken en te vernieuwen gebouwen kunnen verwerven. Dit ontwerp biedt hiertoe de mogelijkheid. Doordat zij wordt ingelicht over de voorstellen tot verkoop, verkrijgt de overheid bovendien een beter inzicht in de vastgoedmarkt.

De Staatssecretaris heeft evenwel vragen over de tijd waarover de openbare instanties beschikken om hun beslissing tot aankoop uit te voeren, aangezien sommige afhangen van een voorgedijoverheid.

Hij heeft tenslotte eveneens begrip voor de opmerkingen die werden gemaakt over de betalingsvoorwaarden van de koper waardoor de rechten van de verkoper onvoldoende gewaarborgd zijn.

**

Een senator formuleert een aantal fundamentele bezwaren tegen het ontwerp. Hij is weliswaar voorstander van een sociaal grondbeleid dat strekt om gronden ter beschikking te stellen tegen een aanvaardbare prijs en om, onrechtstreeks, door de interventie in deze sector, de grondprijzen in het algemeen te doen dalen. De voorgestelde methode, namelijk het recht van voorkoop, vindt hij evenwel verkeerd. Hij staakt die mening met volgende argumenten :

De verkoper bepaalt de te koop aangeboden oppervlakte, de prijs en de andere verkoopsvoorwaarden :

- De koper kan alléén de aangeboden oppervlakte kopen. Soms moet hij onbepaalde tijd wachten om het gehele perceel te kunnen verwerven.
- Oppervlakte : het is mogelijk dat er bijna geen aanbod is in het gebied dat wordt geviséerd; de eventueel aangekochte kavels zullen dus moeten worden aangevuld door onteigening.
- Prijs : het is onjuist te beweren dat de toepassing van het recht van voorkoop goedkoper uitvalt dan de onteigening.

Immers, bij onteigening wordt niet altijd rekening gehouden met de bestemming die aan de gronden is gegeven.

le plan de secteur. Les terrains agricoles sont expropriés au prix des terrains agricoles, même s'ils sont situés dans une zone d'extension de l'habitat.

Le particulier qui aura appris que l'autorité publique souhaite acheter des terrains, augmentera son prix de vente. L'expropriation coûterait donc moins cher, même s'il faut verser une indemnité de emploi.

- Condition supplémentaire : le vendeur peut grever son bien de toutes sortes de servitudes; il peut se réserver l'usufruit ou le droit d'habitation.

Le Sénateur se demande pourquoi l'autorité publique veut recourir au droit de préemption pour mener une politique foncière sociale quand elle dispose déjà d'un instrument approprié qui est la procédure d'expropriation.

L'expropriation est plus rapide, plus efficace et elle ne crée pas d'incertitude dans le secteur immobilier.

Le Sénateur fait observer par ailleurs que les pouvoirs publics disposent déjà de réserves foncières considérables.

Les réserves de la Société nationale du Logement s'élèvent à 4 260 ha.

La Société nationale terrienne disposait en 1977 de 1 200 ha. Au cours de cette même année, ladite Société a acheté 117 ha et en a vendu 140.

Les communes et les CPAS elles aussi sont propriétaires d'importantes réserves de terrains sur lesquels ils ne construisent pas.

La réponse à la question parlementaire posée par le Sénateur le 24 août 1979 indique dans quelle mesure la Société nationale terrienne a fait usage du droit de préemption que lui confère la loi du 22 juillet 1979.

Il ressort de ladite réponse (bulletin des *Questions et Réponses* n° 24 du 18 septembre 1979, p. 761) que, sur 1 000 notifications, la Société nationale terrienne a fait en moyenne six fois usage du droit en question.

Après avoir encore souligné que, pour les pouvoirs publics, il est fiscalement plus avantageux que les transactions foncières s'opèrent entre particuliers (taxe sur la valeur ajoutée, taxe sur les bâtisses, droits de mutation, droits de succession et taxes rémunératoires), le Sénateur conclut en déclarant que, s'il reconnaît la nécessité d'une politique foncière sociale, il n'en reste pas moins que la méthode préconisée n'est pas sans soulever des questions.

Le Secrétaire d'Etat à la Région flamande déclare ne pas comprendre pourquoi le projet suscite tant d'opposition si, comme l'a souligné le préopinant, le droit de préemption ne sera pratiquement pas exercé. Selon lui, ce droit n'est qu'un moyen parmi d'autres de mener une politique foncière sociale. Il est vrai que la méthode n'est pas aussi radicale que la procédure d'expropriation, mais elle offre néanmoins d'intéressantes possibilités. Par ailleurs, il est évident que le droit de préemption ne sera utilisé qu'à des fins de politique foncière sociale.

gewestplan wordt gegeven. Landbouwgronden worden onteigend tegen de prijs van landbouwgronden, ook al liggen ze in een woonuitbreidingsgebied.

Wanneer een particulier weet dat de overheid grond wenst te kopen, zal hij de vraagprijs opdrijven. Onteigenen zal dus goedkoper zijn, ondanks de wederbeleggingsvergoeding.

- Bijkomende voorwaarden : de verkoper kan allerlei bezwarende erfdienstbaarheden op het goed laten rusten, hij kan zich het vruchtgebruik of het recht van bewoning voorbehouden.

De Senator vraagt zich af waarom de overheid het recht van voorkoop voor het voeren van een sociaal grondbeleid wil aanwenden wanneer zij reeds over een instrument, namelijk de onteigening, beschikt.

De onteigening verloopt vlugger, is doeltreffender en creëert geen onzekerheid in de vastgoedsector.

De Senator wijst er voorts op dat de overheid reeds over aanzienlijke grondreserves beschikt.

De reserves van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting bedragen 4 260 ha.

De Nationale Landmaatschappij beschikte in 1977 over 1 200 ha. In datzelfde jaar werd door die maatschappij 117 ha aangekocht en 140 ha verkocht.

Ook de gemeenten en de OCMW's hebben grote grondreserves die zij onbebouwd laten liggen.

In hoeverre de Nationale Landmaatschappij tot nog toe gebruik heeft gemaakt van het recht van voorkoop, dat haar bij de wet van 22 juli 1970 werd toegekend, blijkt uit het antwoord op een parlementaire vraag die de Senator op 24 augustus 1979 heeft gesteld.

Uit dit antwoord (zie bulletin van *Vragen en Antwoorden* nr. 24 van 18 september 1979, blz. 761) kan worden afgeleid dat de Nationale Landmaatschappij op 1 000 kennisgevingen gemiddeld zesmaal van haar recht heeft gebruik gemaakt.

Na er nog op gewezen te hebben dat het uit fiscaal oogpunt voor de overheid voordeliger is wanneer gronden onder particulieren worden verhandeld (belasting op de meerwaarde, op de constructies, mutatierechten, erfenisrechten en verhaalbelastingen) concludeert de Senator dat hij de noodzakelijkheid van een sociaal grondbeleid erkent; de voorgestelde methode roept evenwel vragen op.

De Staatssecretaris voor het Vlaamse Gewest verklaart hierop niet te begrijpen waarom er zoveel verzet is tegen dit ontwerp als het voorkeepsrecht, zoals voorgaande spreker beklemtoonde, praktisch geen toepassing zal vinden. Zijns inziens is het voorkeepsrecht slechts één van de middelen om aan sociaal grondbeleid te doen. De methode is weliswaar niet zo indringend als de onteigening maar biedt niettemin interessante mogelijkheden. Voorts is het duidelijk dat de procedure van het voorkeepsrecht alleen voor sociaal woningbeleid zal worden aangewend.

Le Secrétaire d'Etat déclare qu'il peut marquer son accord sur les observations faites par le préopinant à propos des rentrées fiscales. Toutefois, il est aussi important pour la collectivité que des terrains à bâtir puissent être offerts à des prix raisonnables. Les prix des terrains ont augmenté énormément, surtout ces dernières années, en raison notamment d'une pénurie que l'on crée artificiellement.

Un commissaire ajoute que, dans certaines communes, le prix moyen des terrains à bâtir a augmenté de 2 000 p.c. au cours des 25 dernières années.

Il fait observer qu'il est normal que les sociétés nationales précitées disposent d'une superficie de terrains supérieure à celle qu'elles achètent ou vendent annuellement. Le délai qui s'écoule entre l'achat du terrain et la vente du bien immobilier (aménagements en vue de rendre le terrain constructible, exécution de travaux d'infrastructure, construction des habitations ...) atteint en moyenne sept ans. La superficie détenue par les sociétés nationales sera dès lors au moins 7 fois supérieure à la superficie vendue ou acquise chaque année.

Le commissaire souligne également qu'au contraire de l'expropriation, le droit de préemption et une manière très douce d'acquérir des terrains; si le vendeur fixe en effet les différentes conditions de vente, il ne détermine pas à qui il vendra son bien.

Toujours selon le même intervenant, la question essentielle est de savoir si le champ d'application du projet à l'examen restera national ou si l'on s'oriente vers une législation régionale.

Sur ce, plusieurs membres insistent pour que la Commission maintienne la portée nationale du projet. Ils expriment toutefois le vœu que la loi laisse aux Exécutifs une certaine latitude leur permettant de mener une politique adaptée à leur région.

Un membre espère que ce seront surtout les régions foncières communales qui pourront exercer le droit de préemption. Il insiste auprès du Gouvernement pour qu'il fasse preuve de plus de souplesse lorsqu'il s'agit d'agréer ces régions.

**

Le Secrétaire d'Etat à la Région flamande croit pouvoir conclure de la discussion qu'une majorité des commissaires est favorable à ce que le droit de préemption soit réglé par une loi nationale, pourvu que celle-ci laisse suffisamment de latitude aux régions pour qu'elles puissent fixer elles-mêmes les priorités.

Il déclare ensuite qu'il n'a pas l'intention de déposer un amendement si un résultat positif est atteint en Commission.

Il souhaite toutefois que la loi indique clairement les zones dans lesquelles le droit de préemption en question pourra être exercé.

Il résume ses préférences comme suit :

— Dans les zones d'extension de l'habitat,

Met de opmerking van de vorige spreker over de fiscale inkomsten kan de Staatssecretaris instemmen. Het is evenwel voor de gemeenschap ook van belang dat bouwgronden tegen redelijke prijzen kunnen worden aangeboden. De grondprijzen zijn vooral de laatste jaren enorm gestegen, onder meer omdat er artificieel een schaarste in het leven wordt geroepen.

Een commissielid voegt hieraan toe dat in sommige gemeenten de gemiddelde bouwgrondprijs de jongste 25 jaar met 2 000 pct. is gestegen.

Hij wijst erop dat het normaal is dat voornoemde nationale maatschappijen over een grotere oppervlakte grond beschikken dan die welke zij jaarlijks kopen of verkopen. Immers, de tijd die verstrijkt tussen de aankoop van de grond en de verkoop van het onroerend goed (bouwrijpmaken, infrastructuurwerken, bouw van de woningen ...) bedraagt gemiddeld ruim zeven jaar. De oppervlakte in het bezit van de nationale maatschappijen zal derhalve minstens 7 maal groter zijn dan de jaarlijks verkochte of verworven oppervlakte.

Het commissielid benadrukt eveneens dat het recht van voorkoop, in tegenstelling tot de onteigening, een erg zachte manier is om grond te verwerven; de verkoper bepaalt inderdaad de verschillende verkoopsvoorwaarden, maar niet aan wie hij zijn goed zal verkopen.

Steeds volgens dezelfde spreker is de hoofdvraag nu : blijft het toepassingsgebied van dit ontwerp nationaal of gaat men naar regionale wetten ?

Verscheidene leden dringen hierna aan op de instandhouding van de nationale draagwijdte van het ontwerp. Zij wensen evenwel dat de wet aan de Executieven enige ruimte laat om een voor het gewest passend beleid te voeren.

Een lid spreekt de hoop uit dat vooral de gemeentelijke grondregies het recht van voorkoop zullen kunnen uitoefenen. Hij dringt bij de Regering aan op grotere soepelheid in de erkenning van deze regies.

**

De Staatssecretaris voor het Vlaamse Gewest meent uit de bespreking te mogen concluderen dat een meerderheid in de Commissie te vinden is voor een wettelijke regeling van het recht van voorkoop in een nationale wet die echter voldoende ruimte laat aan de gewesten om zelf de prioriteiten te bepalen.

De Staatssecretaris voor het Vlaamse Gewest verklaart voorts dat hij zelf geen amendementen wenst in te dienen indien een positief resultaat in de Commissie bereikt wordt.

Hij wenst echter duidelijk in de wet vermeld te zien in welke gebieden het bedoelde recht van voorkoop zal kunnen uitgeoefend worden.

Hij resumeert zijn voorkeur :

— In de woonuitbreidingsgebieden;

— Dans les zones d'habitat qui sont affectées à la construction d'habitations sociales par un plan particulier d'aménagement,

— Dans les zones d'assainissement ou de rénovation urbaine.

Le Secrétaire d'Etat à la Région wallonne déclare pouvoir marquer son accord sur le projet si les différentes zones citées par son collègue flamand sont retenues.

DISCUSSION DES ARTICLES

Article 1^{er}

Au moment où commence la discussion des articles, des commissaires ont déjà déposé une série d'amendements à l'article 1^{er}.

Ils sont repris ci-dessous, suivant l'ordre dans lequel ils ont été présentés.

Le premier amendement tend à remplacer le texte de l'article par le texte suivant :

« Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux terrains non bâtis, situés dans les zones d'extension de l'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.

Un deuxième amendement propose de remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« Les dispositions du présent chapitre peuvent être applicables dans les zones d'extension de l'habitat telles qu'elles sont visées à l'article 5.1.1 de l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en œuvre des projets de plans et des plans de secteur en exécution de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, modifiées par les lois des 22 avril 1970 et 22 décembre 1970.

Les zones d'application de la loi sont déterminées par le Roi, par arrêté délibéré en Exécutif de la Région. »

Justification

Une loi relative à la politique foncière sociale ne pourrait normalement pas s'appliquer à l'achat de maisons en site urbain, de bois en zone boisée, etc.

— In woongebieden, die ingevolge een bijzonder plan van aanleg, bestemd zijn voor sociale woningbouw,

— In woongebieden die voor sanering of stadsvernieuwing in aanmerking komen.

De Staatssecretaris voor het Waalse Gewest verklaart te kunnen instemmen met het ontwerp indien de verscheidene gebieden, door zijn Vlaamse collega vermeld, in aanmerking komen.

ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Artikel 1

Op het ogenblik dat de artikelsgewijze bespreking wordt aangevat, zijn er reeds een aantal amendementen bij dit artikel ingediend.

Zij worden hierna, in de orde van indiening, opgenomen.

Het eerste amendement strekt om de tekst van dit artikel te vervangen als volgt :

« De bepalingen van dit hoofdstuk zijn van toepassing op onbebouwde 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 aanmerkelijk kan maken.

Een tweede amendement stelt voor dit artikel te vervangen als volgt :

« De bepalingen van dit hoofdstuk kunnen worden toegepast in de woonuitbreidingsgebieden bedoeld in artikel 5.1.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen ter uitvoering van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970.

De gebieden waar deze wet van toepassing is, worden door de Koning vastgesteld bij een besluit overlegd in de Executieve van het gewest. »

Verantwoording

Een wet op het sociaal grondbeleid zou normalerwijze niet mogen gelden voor de aankoop van woningen in een stad, van bossen in een bosgebied, enz...

Un troisième amendement propose de remplacer ces articles 1^{er} et 2 par un nouvel article 1^{er}, libellé comme suit :

« Afin de promouvoir une politique foncière sociale, un droit de préemption est accordé aux Sociétés de logement agréées par le Roi, lors de la vente de biens non bâtis situés dans des zones d'extension de l'habitat déterminées dans les plans et les projets de plans d'aménagement visés par la législation organique de l'aménagement du territoire. »

Justification

Les zones d'extension de l'habitat constituent des « réserves » en vue du développement d'un habitat socialement équilibré et urbanistiquement harmonisé.

Il apparaît cependant que ces zones sont l'objet de spéculations immobilières, généralement défavorables aux occupants agricoles du sol et aux candidats acquéreurs ou locataires d'habitations sociales.

Il convient donc de promouvoir une politique foncière sociale dans ces zones d'extension de l'habitat, ainsi que les promoteurs de cette législation l'avaient voulu, en accordant le droit de préemption aux seuls organismes habilités à développer une politique sociale du logement, celle-ci comportant d'ailleurs les équipements complémentaires. La limitation du droit de préemption aux seules sociétés de logement permet de grouper les deux premiers articles du projet de loi en un seul article.

A un stade ultérieur, l'amendement repris ci-dessus a été remplacé par un nouveau texte qui, selon son auteur, garantit encore mieux la réalisation de l'objectif du projet.

Ce nouveau texte est rédigé comme suit :

« Afin de promouvoir une politique foncière sociale, un droit de préemption est accordé aux Sociétés de logement agréées par le Roi, lors de la vente de biens non bâtis dans les zones définies ci-après et déterminées dans les plans et les projets de plans d'aménagement visés par la législation organique de l'aménagement du territoire :

1^o dans les parties des zones d'extension de l'habitat affectées à la construction d'habitations sociales par un plan particulier d'aménagement approuvé par un arrêté royal;

2^o à l'intérieur des périmètres à assainir ou à rénover dans les zones d'habitat urbain ou rural ».

Un quatrième amendement vise à remplacer les articles 1^{er} et 2 par un nouvel article 1^{er}, libellé comme suit :

« Afin de promouvoir une politique foncière sociale, un droit de préemption est accordé aux Sociétés de logement agréées par le Roi, lors de la vente de biens immeubles situés dans des zones couvertes par des plans d'aménagement approuvés, et affectées au logement social et/ou à la rénovation urbaine. »

Justification

Le souci de doter les Sociétés de logement agréées des moyens d'action les plus larges afin de leur permettre de mener la politique sociale pour laquelle elles ont été créées, est par-

Een derde amendement beoogt de vervanging van de artikelen 1 en 2 door een nieuw artikel 1, luidende :

« Ten einde het sociaal grondbeleid te bevorderen wordt aan de huisvestingsmaatschappijen erkend door de Koning een recht van voorkoop toegekend bij de verkoop van ongebouwde goederen in de woonuitbreidingsgebieden, zoals bepaald in de plannen en in de ontwerpplannen van aanleg bedoeld in de wet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening. »

Verantwoording

De woonuitbreidingsgebieden vormen « reserves » voor de ontwikkeling van sociaal evenwichtige en stedenbouwkundig geharmoniseerde woningen.

Nu blijken die gebieden het object te zijn van grondspeculatie wat gewoonlijk nadelig is voor degenen die de grond bewerken en voor de kandidaat-kopers of huurders van sociale woningen.

In die woonuitbreidingsgebieden moet dus het sociaal grondbeleid worden bevorderd overeenkomstig het streven van de voorstanders van die wet, door het recht van voorkoop alleen toe te kennen aan de instellingen die in staat zijn om een sociaal huisvestingsbeleid te voeren, waarbij trouwens ook aan de bijkomende uitrusting moet worden gedacht. De beperking van het recht van voorkoop tot de huisvestingsmaatschappijen maakt het mogelijk de eerste twee artikelen van het ontwerp in één artikel samen te vatten.

In een later stadium wordt bovenstaand amendement vervangen door een nieuwe tekst die volgens de indiener ervan het fundamentele doel van het ontwerp nog beter lijkt te waarborgen.

Deze nieuwe tekst luidt als volgt :

« Ten einde het sociaal grondbeleid te bevorderen wordt aan de huisvestingsmaatschappijen erkend door de Koning, een recht van voorkoop toegekend bij de verkoop van ongebouwde goederen in de hierna genoemde zones omschreven in de plannen en de ontwerpplannen van aanleg, bedoeld in de wet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening :

1^o in de gedeelten van de woonuitbreidingsgebieden die door een bijzonder plan van aanleg, goedgekeurd bij koninklijk besluit, bestemd zijn voor de bouw van volkswoningen;

2^o binnen de te saneren of te renoveren gedeelten van stedelijke of landelijke woongebieden ».

Een vierde amendement strekt ertoe de artikelen 1 en 2 te vervangen door een nieuw artikel 1, luidende :

« Ten einde een sociaal grondbeleid te bevorderen wordt aan de huisvestingsmaatschappijen erkend door de Koning, een recht van voorkoop toegekend bij de verkoop van onroerende goederen bestemd voor volkswoningen en/of stadsvernieuwing in zones waarvoor goedgekeurde plannen van aanleg bestaan. »

Verantwoording

Het is volkomen verantwoord aan de erkende huisvestingsmaatschappijen de ruimst mogelijke actiemiddelen toe te kennen, ten einde ze in staat te stellen het sociaal beleid te voer-

faitement justifié. Par contre, les pouvoirs publics et les administrations locales disposent, avec la procédure d'expropriation, de moyens largement suffisants pour mener une politique foncière sociale efficace.

Il est, par ailleurs, souhaitable que les arrêtés royaux qui détermineront les zones où pourra s'exercer effectivement le droit de préemption fassent l'objet d'une publicité particulière visant à informer tous les propriétaires et acquéreurs potentiellement concernés.

Le cinquième amendement propose de remplacer cet article par le texte suivant :

« Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux plans mentionnés ci-après, pour autant qu'ils aient force obligatoire conformément à l'article 2 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme :

a) Dans les zones d'extension de l'habitat des projets de plans de secteur;

b) Dans les zones, affectées aux habitations sociales, des plans particuliers d'aménagement établis en application de l'article 16 de la loi précitée;

c) Dans les plans particuliers d'aménagement visés à l'article 17, deuxième alinéa, de la loi précitée.

Ces dispositions s'appliquent également aux zones de rénovation urbaine et rurale dont le périmètre a été fixé par un arrêté ministériel sur la proposition du conseil communal intéressé.

Ledit arrêté est subordonné à une enquête publique comme il est prévu à l'article 21 de la loi susmentionnée.

Cette disposition est applicable à partir de la date où il a été donné communication du plan définitif aux propriétaires et usagers concernés.

Le Roi peut fixer des modalités d'exécution à cet effet. »

Justification

Le texte proposé donne une définition précise des zones dans lesquelles le droit de préemption peut s'exercer. Leur fixation est soumise aux procédures prévues dans la loi sur l'urbanisme en matière d'approbation des plans d'aménagement.

Une exception est faite pour la fixation des zones d'assainissement. Sur ce point, une procédure simplifiée est en effet souhaitable. On sait que l'établissement de plans particuliers d'aménagement en zone urbanisée requiert de très nombreux travaux de préparation et prend beaucoup de temps pour obtenir finalement l'approbation royale. Si l'on veut donner une impulsion effective à la rénovation urbaine, tellement nécessaire, il est indispensable de recourir à une méthode de travail plus souple accordant plus de compétence aux communes. Toutefois, nous prévoyons également la procédure de l'enquête publique, ce qui offre aux citoyens concernés l'occasion d'introduire des réclamations et ce qui implique une large justification des zones à fixer.

ren waarvoor zij werden opgericht. Daartegenover staat dat de openbare machten en de plaatselijke besturen via de ont-eigeningsprocedure over ruim voldoende middelen beschikken om een doeltreffend sociaal grondbeleid te voeren.

Bovendien is het wenselijk dat de koninklijke besluiten die de gebieden vaststellen waar het recht van voorkoop daadwerkelijk kan worden uitgeoefend, op een bijzondere wijze worden bekendgemaakt ten einde alle mogelijke belanghebbende eigenaars en kopers in te lichten.

Het vijfde amendement heeft tot doel dit artikel te vervangen als volgt :

« De bepalingen van dit hoofdstuk zijn van toepassing binnen de hiernavermelde plannen, voor zover die plannen overeenkomstig artikel 2 van de wet van 29 maart 1962, houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw bindende kracht bezitten :

a) In de woonuitbreidingsgebieden van de ontwerp-gewest-plannen;

b) In de voor volkswoningen bestemde zones van de bijzondere plannen van aanleg opgemaakt met toepassing van artikel 16 van voormelde wet;

c) In de bijzondere plannen van aanleg bedoeld bij artikel 17, tweede lid, van voormelde wet.

Die bepalingen zijn eveneens van toepassing in de stads- en dorps herwaarderingsgebieden waarvan de perimeter is vastgesteld bij ministerieel besluit op voorstel van de betrokken gemeenteraad.

Dit besluit is onderworpen aan een openbaar onderzoek zoals bepaald in artikel 21 van hogervermelde wet.

Deze bepaling is van toepassing vanaf de datum dat van het definitief plan mededeling werd gedaan aan de betrokken eigenaars en vruchtgebruikers.

De Koning kan hiertoe nadere uitvoeringsmodaliteiten bepalen. »

Verantwoording

Deze tekst geeft een nauwkeurige bepaling van de gebieden waarin het voorkeurecht kan worden uitgeoefend. De vaststelling ervan wordt onderworpen aan de in de wet op de stedenbouw voorziene procedures inzake goedkeuring van de plannen van aanleg.

Uitzondering wordt gemaakt voor het vaststellen van saneringsgebieden. Hier is inderdaad een vereenvoudigde procedure wenselijk. Het opstellen van bijzondere plannen van aanleg in een verstedelijkt gebied vergt immers zeer veel voorbereidend werk en vergt veel tijd om uiteindelijk de koninklijke goedkeuring te bekomen. Wil men aan de zo noodzakelijke stadsvernieuwing een werkelijke impuls geven, dan is een soepele werkwijze onontbeerlijk, waarbij de gemeenten grotere bevoegdheid dienen te bezitten. Evenwel is ook hier de procedure van het openbaar onderzoek voorzien, hetgeen de betrokken burgers gelegenheid biedt bezwaarschriften in te dienen en een brede verantwoording van de vast te stellen zones inhoudt.

Le sixième amendement propose de remplacer cet article par le texte suivant :

« Les dispositions du présent chapitre sont applicables dans les zones d'habitat et d'extension de l'habitat. »

Justification

Une politique foncière sociale qui vise à promouvoir la construction d'habitations sociales par les pouvoirs publics, ne doit porter que sur des zones destinées à l'habitat.

♦♦

La Commission constate que certains amendements impliquent une limitation stricte des aires dans lesquelles le droit de préemption peut s'exercer, à savoir celles situées à l'intérieur du périmètre préfixé des zones d'extension de l'habitat. Le dernier amendement vise par contre à rendre l'application du droit de préemption aussi large que possible, même dans les zones d'habitat.

Votre Commission décide de prendre comme point de départ de la discussion le cinquième amendement, qui propose une solution intermédiaire.

La lecture dudit amendement amène un Sénateur à conclure qu'il est manifestement difficile de définir les zones à retenir pour la mise en œuvre d'une politique foncière sociale.

Il suggère de modifier les plans de secteur en ce sens qu'un certain nombre de zones soient réservées à la construction d'habitations sociales.

Après quoi, les pouvoirs publics pourront procéder à l'expropriation des zones en question.

L'intervenant indique ensuite qu'il faudra attendre fort longtemps pour que la mise en application de la loi en projet permette de mener une politique foncière sociale.

L'initiative appartient en effet aux particuliers, propriétaires. Ils vendront de petites parcelles et feront monter progressivement les prix. Enfin, l'intervenant demande si les commissaires sont conscients des difficultés que la loi entraînera pour les particuliers qui vendent des terrains.

Un membre de la Commission lui répond que la Fédération des Notaires, dont l'avis a été demandé, n'a pas formulé d'objection contre la procédure prévue dans le projet.

Le Secrétaire d'Etat à la Région flamande fait observer qu'il n'est pas tellement simple de modifier les plans de secteur. Il répète une nouvelle fois que le droit d'expropriation est maintenu; le droit de préemption est une mesure supplémentaire destinée à permettre la mise en œuvre d'une politique foncière sociale. Il communique par ailleurs que l'Exécutif flamand peut marquer son accord sur le texte de l'amendement en discussion.

Ledit Exécutif avait d'ailleurs l'intention, au cas où le texte adopté par la Chambre des Représentants serait devenu loi, d'appliquer le droit de préemption dans les zones définies par l'amendement.

Met een zesde amendement wordt voorgesteld dit artikel te vervangen als volgt :

« De bepalingen vervat in dit hoofdstuk zijn van toepassing in de woongebieden en de woonuitbreidingsgebieden. »

Verantwoording

Een sociaal grondbeleid gericht op de bouw van volkswoningen door de overheid mag enkel betrekking hebben op gebieden die voor bewoning zijn bestemd.

♦♦

De Commissie constateert dat sommige amendementen een strenge beperking inhouden van de gebieden waarin het voorkeepsrecht mag worden uitgeoefend, namelijk de vooraf vastgelegde omtrekken van de woonuitbreidingsgebieden. Met het laatste amendement wordt een zo ruim mogelijke toepassing van het voorkeepsrecht beoogd, ook in de woongebieden.

De Commissie beslist, het vijfde amendement, dat een tussenoplossing voorstelt, als uitgangspunt voor de bespreking te nemen.

De lezing van dit amendement doet een senator concluderen dat het moeilijk blijkt te zijn om de gebieden te omschrijven die voor sociaal grondbeleid in aanmerking komen.

Hij suggereert de gewestplannen te wijzigen in die zin dat een aantal gebieden voor sociale woningbouw worden gereserveerd.

De overheid kan dan tot de onteigening van die gebieden overgaan.

De senator wijst er voorts op dat het zeer lang zal duren alvorens men, door toepassing van deze wet, aan sociaal grondbeleid zal kunnen doen.

Het initiatief ligt immers bij de particulieren, eigenaars. Zij zullen kleine stukjes grond verkopen en geleidelijk de prijs opdrijven. Spreker vraagt tenslotte of de commissie zich bewust is van de moeilijkheden die deze wet zal meebrengen voor particulieren die grond verkopen.

Een commissielid antwoordt hierop dat de Federatie van Notarissen, die om advies werd gevraagd, geen bezwaren heeft geformuleerd tegen de procedure zoals die in het ontwerp wordt voorzien.

De Staatssecretaris voor het Vlaamse Gewest merkt op dat het niet zo eenvoudig is de gewestplannen te wijzigen. Hij herhaalt nogmaals dat het onteigeningsrecht gehandhaafd blijft; het voorkeepsrecht is een bijkomende maatregel die wordt ingevoerd om een sociaal grondgeleid te voeren. De Staatssecretaris verklaart voorts dat de Vlaamse Executieve kan instemmen met de tekst van het in bespreking zijnde amendement.

De Executieve was trouwens voornemens, mocht de tekst die door de Kamer van Volksvertegenwoordigers werd aangenomen, wet zijn geworden, het voorkeepsrecht toe te passen in de gebieden die omschreven zijn in het amendement.

Le Secrétaire d'Etat à la Région wallonne attire l'attention sur le fait que l'Exécutif wallon entend déterminer lui-même les zones d'application du droit de préemption.

Il propose :

— De rédiger le premier alinéa du texte en discussion de la manière suivante :

« Les dispositions du présent chapitre sont applicables, par un arrêté royal délibéré en Exécutif de chaque région, aux plans mentionnés ci-après, pour autant qu'ils aient force obligatoire conformément à l'article 2 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. »

— De supprimer les mots « projets de » au littéra a) du même alinéa;

— De rédiger le second alinéa du même texte de la manière suivante :

« Ces dispositions s'appliquent également aux zones de rénovation urbaine dont le périmètre a été fixé par un arrêté royal délibéré en exécutif de la région. »

Un certain nombre de commissaires se déclarent d'accord avec le secrétaire d'Etat pour estimer qu'il conviendrait de laisser aux Exécutifs une certaine liberté d'action dans l'application de la loi en projet.

La majorité de la Commission est par contre d'avis que la préférence doit être donnée à un texte de loi clair et explicite.

Il n'est dès lors pas donné suite à la suggestion du Secrétaire d'Etat à la Région wallonne.

Par contre, la Commission est d'accord pour remplacer, au littéra a) du présent article, les mots « projets de plans de secteur » par les mots « plans de secteur » et pour modifier le deuxième alinéa de cet article en ce sens qu'il vise exclusivement les zones de rénovation urbaine.

Des membres sont d'avis que le droit de préemption doit rester limité aux parcelles non bâties des zones d'habitat. L'un d'eux souligne que, dans les zones d'extension de l'habitat, ce droit ne devrait pouvoir être exercé que dans les parties de ces zones affectées à la construction d'habitations sociales par un plan particulier d'aménagement. Actuellement, ce sont surtout des exploitations agricoles qui sont établies dans les zones d'extension de l'habitat. L'intervenant souhaite protéger les agriculteurs contre les règles qui régiraient le droit de préemption dont il est question dans le présent projet.

Il entend que soit sauvegardé le droit de préemption dont bénéficient les agriculteurs dans le cadre de la loi sur le bail à ferme.

Se référant à la première observation, un commissaire objecte que la rénovation urbaine devient impossible si le droit de préemption doit rester limité aux zones non bâties. Un autre membre fait observer que le but poursuivi a toujours été de protéger les zones d'extension de l'habitat dans leur ensemble contre le secteur immobilier. A terme, ces

De Staatssecretaris voor het Waalse Gewest wijst erop dat de Waalse Executieve zelf wenst te bepalen in welke gebieden het recht van voorkoop zal worden toegepast.

Hij stelt voor :

— Het eerste lid van de in bespreking zijnde tekst als volgt te doen luiden :

« De bepalingen van dit hoofdstuk kunnen worden toegepast bij koninklijk besluit overlegd in de Executieve van elk gewest, binnen de hiernavermelde plannen voor zover die plannen overeenkomstig artikel 2 van de wet van 29 maart 1962, houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw bindende kracht bezitten. »

— in punt a) van hetzelfde lid het woord « ontwerp » te doen vervallen;

— het tweede lid van dezelfde tekst als volgt te doen luiden :

« Die bepalingen zijn eveneens van toepassing in de stads-herwaarderingsgebieden waarvan de perimeter is vastgesteld bij koninklijk besluit overlegd in de executieve van het gewest. »

Zoals de Staatssecretaris, pleiten enkele commissieleden om aan de Executieven nog een zekere ruimte te laten voor de toepassing van deze wet.

De meerderheid van de Commissie daarentegen is van oordeel dat een duidelijke en expliciete wettekst de voorkeur verdient.

Op de suggestie van de Staatssecretaris voor het Waalse gewest wordt derhalve niet ingegaan.

De Commissie is het wel eens om in letter a) van dit artikel de uitdrukking « ontwerp-gewestplannen » te vervangen door het woord « gewestplannen » en om in het tweede lid van het artikel nog alleen de stadsherwaarderingsgebieden te viseren.

Enkele leden zijn van oordeel dat het recht van voorkoop dient beperkt te blijven tot de niet-gebouwde gebieden van de woonzones. Een van hen wijst erop dat in de woonuitbreidingsgebieden alleen die gebiedsdelen zouden mogen worden gevisieerd die door een bijzonder plan van aanleg bestemd worden voor sociale woningbouw. In de woonuitbreidingsgebieden zijn momenteel vooral landbouwexploitaties gevestigd. Spreker wenst de landbouwers te beschermen tegen de regels van het voorkooprecht waarvan sprake is in dit ontwerp.

Hij wenst dat niet zou worden geraakt aan het recht van voorkoop dat de landbouwers genieten in het raam van de wet op de landpacht.

Tegen de eerste opmerking wordt ingebracht dat stadsherwaardering onmogelijk wordt gemaakt indien het voorkooprecht moet beperkt blijven tot de ongebouwde gebieden. Van de andere kant wordt erop gewezen dat het steeds de bedoeling is geweest de woonuitbreidingsgebieden in hun geheel te beschermen tegen de immobiliënsector. Die gebie-

zones sont d'ailleurs destinées au logement social, même si, pour l'instant, les terrains sont encore utilisés à des fins agricoles.

Un membre ajoute que le projet perdrait une grande partie de sa valeur si on acceptait la suggestion de limiter l'exercice du droit de préemption aux zones non bâties.

Vote sur l'article 1^{er}

Premier alinéa :

Avant qu'il soit procédé au vote, un commissaire fait observer que le projet de loi a été renvoyé en Commission parce qu'on avait estimé qu'il allait trop loin.

Il estime que le texte actuellement proposé a encore une portée très étendue et que les amendements et suggestions présentés en vue de rendre le projet plus acceptable sont systématiquement écartés.

Un autre membre insiste au nom de son groupe pour que le texte de l'article 1^{er}, tel qu'il a été adopté par la Chambre, soit maintenu. Ce texte permet aux Régions de mener une politique spécifique.

Comme la Commission ne fait pas droit à cette proposition, l'intervenant dépose un amendement tendant à remplacer le texte actuel de l'article 1^{er} par les dispositions suivantes :

« Les dispositions du présent chapitre sont applicables dans les zones d'extension de l'habitat telles qu'elles sont visées à l'article 5.1.1, de l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en œuvre des projets de plans et des plans de secteur en exécution de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, modifiée par les lois des 22 avril 1970 et 22 décembre 1970.

Ces dispositions sont également applicables dans les zones d'habitation pour autant qu'il s'agit :

a) de ventes de biens immeubles d'une surface au sol de 1 000 m² et plus;

b) de ventes de biens immeubles situés dans un plan particulier d'aménagement approuvé par le Roi;

c) de ventes de biens immeubles situés dans les zones de rénovation approuvées, visées par l'arrêté royal du 15 décembre 1978. »

La Commission constate que le premier alinéa et le littéra c) du deuxième alinéa correspondent, quant au contenu, avec le texte qui sert de base à la discussion.

Les dispositions des littéras a) et b) vont plus loin que ce texte.

La Commission rejette cette partie de l'amendement par 15 voix contre 2 et 1 abstention.

Les autres parties de l'amendement sont retirées par l'auteur.

den zijn op termijn overigens bestemd voor sociale huisvesting, ook al is het zo dat ze nu nog als landbouwgrond worden aangewend.

Een lid voegt hieraan toe dat het ontwerp grotendeels zijn waarde zou verliezen mocht men ingaan op de suggestie om zich te beperken tot de niet-gebouwde gebieden.

Stemming over artikel 1

Eerste lid :

Alvorens tot de stemming wordt overgegaan, zegt een lid dat het ontwerp van wet naar de Commissie werd teruggezonden omdat geoordeeld werd dat het te verstrekkend was.

Hij merkt op dat de tekst die nu wordt voorgesteld, nog zeer ruim is en dat amendementen en suggesties, die het ontwerp meer aanvaardbaar maken, systematisch worden terzijde geschoven.

Een ander lid dringt er namens zijn fractie op aan de tekst van artikel 1, zoals die door de Kamer werd goedgekeurd, te behouden. Deze tekst stelt de Gewesten in staat een eigen beleid te voeren.

Aangezien de Commissie hierop niet ingaat, legt hij een amendement ter tafel ertoe strekkend artikel 1 als volgt te doen luiden :

« De bepalingen vervat in dit hoofdstuk zijn van toepassing in de woonuitbreidingsgebieden zoals bedoeld in artikel 5.1.1, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen in uitvoering van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970.

Deze bepalingen zijn eveneens van toepassing in woongebieden voor zover het :

a) verkopen betreft van onroerende goederen van 1 000 m² en meer grondoppervlakte;

b) verkopen betreft van onroerende goederen gelegen binnen een door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg;

c) verkopen betreft van onroerende goederen gelegen in de door het koninklijk besluit van 15 december 1978 bedoelde goedgekeurde herwaarderingsgebieden. »

De Commissie constateert dat het eerste lid en letter c) van het tweede lid inhoudelijk overeenstemmen met de tekst die als basis voor de bespreking dient.

De bepalingen onder de letters a) en b) gaan verder dan die zelfde tekst.

De Commissie verworpt dit gedeelte van het amendement met 15 tegen 2 stemmen bij 1 onthouding.

De overige gedeelten van het amendement worden teruggenomen.

Un membre propose ensuite, par voie d'amendement, de rédiger comme suit le littéra *a*) du premier alinéa :

« *a*) dans les zones d'extension de l'habitat et dans les zones de réserve pour quartiers résidentiels des plans de secteur. »

Voici la justification de cet amendement :

Dans les prescriptions urbanistiques complémentaires des plans de secteur des arrondissements d'Anvers, de Roulers-Tielt et de Hal-Vilvorde, on rencontre pour la première fois le terme « zones de réserve pour quartiers résidentiels » à côté de « zones d'extension de l'habitat ». D'où notre proposition de reprendre la même terminologie dans cet article.

Un membre fait observer que la notion de « zones de réserve » est inconnue en Wallonie.

La Commission décide dès lors de ne pas reprendre cette notion dans le projet.

Un autre commissaire souligne que le texte qu'il a proposé par voie d'amendement (voir le 1^o du nouveau texte du 3^e amendement repris à la page 9 du présent rapport) est le plus radical. Il demande qu'il soit mis au voix par priorité.

Le 1^o dudit amendement est rejeté par 12 voix contre 6.

La Commission procède ensuite au vote sur le texte ci-dessous du premier alinéa de l'article 1^{er} :

« Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux plans mentionnés ci-après, pour autant qu'ils aient force obligatoire conformément à l'article 2 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme :

a) dans les zones d'extension de l'habitat fixées par les plans de secteur;

b) dans les zones, affectées aux logements et lotissements sociaux, des plans particuliers d'aménagement établis en application de l'article 16 de la loi précitée;

c) dans les plans particuliers d'aménagement visés à l'article 17, deuxième alinéa de la loi précitée. »

La première phrase est adoptée par 10 voix contre 7.

La disposition du littéra *a*) est adoptée par 11 voix contre 5 et 1 abstention.

Les dispositions des littéras *b*) et *c*) sont adoptées par 10 voix contre 2 et 6 abstentions.

Deuxième, troisième, quatrième et cinquième alinéas

Par souci de clarté, nous reproduisons ci-dessous une nouvelle fois les alinéas 2 et suivants du texte de l'article 1^{er} proposé par voie d'amendement :

« Ces dispositions s'appliquent également aux zones de rénovation urbaine et rurale dont le périmètre a été fixé par un arrêté ministériel sur la proposition du conseil communal intéressé.

Vervolgens wordt bij amendement voorgesteld letter *a*) van het eerste lid als volgt te doen luiden :

« *a*) in de woonuitbreidingsgebieden en in de reservegebieden voor woonwijken van de gewestplannen. »

Hiervoor wordt de volgende verantwoording gegeven.

In de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van de gewestplannen voor de arrondissementen Antwerpen, Roeselare, Tielt en Halle-Vilvoorde, wordt, naast het begrip « woonuitbreidingsgebieden », voor het eerst het begrip « reservegebieden voor woonwijken » gehanteerd. Vandaar het voorstel om dit nieuwe begrip in dit artikel op te nemen.

Een lid merkt op dat het begrip « reservegebieden voor woonwijken » in Wallonië niet bekend is.

De Commissie beslist hierop dit begrip niet in het ontwerp op te nemen.

Een ander lid wijst erop dat de tekst die hij bij amendement heeft voorgesteld (zie nr. 1^o van de nieuwe tekst van het derde amendement opgenomen op blz. 9 van dit verslag) het meest radikaal is. Hij vraagt hierover eerst te stemmen.

Het nr. 1^o van bedoeld amendement wordt verworpen met 12 tegen 6 stemmen.

Onderstaande tekst van het eerste lid van artikel 1 wordt hierna in stemming gebracht :

« De bepalingen van dit hoofdstuk zijn van toepassing binnen de hiernavermelde plannen, voor zover die plannen overeenkomstig artikel 2 van de wet van 29 maart 1962, houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw bindende kracht bezitten :

a) in de woonuitbreidingsgebieden bepaald in de gewestplannen;

b) in de voor sociale woningen en voor sociale verkavelingen bestemde zones van de bijzondere plannen van aanleg opgemaakt met toepassing van artikel 16 van voormelde wet;

c) in de bijzondere plannen van aanleg bedoeld bij artikel 17 tweede lid, van voormelde wet. »

De eerste volzin wordt aangenomen met 10 tegen 7 stemmen.

De bepaling onder letter *a*) wordt aangenomen met 11 tegen 5 stemmen bij 1 onthouding.

De bepalingen onder de letters *b*) en *c*) worden aangenomen met 10 tegen 2 stemmen bij 6 onthoudingen.

Tweede, derde, vierde en vijfde lid

Voor de duidelijkheid worden hieronder nogmaals het tweede en volgende leden van het bij amendement voorgestelde artikel 1 overgenomen :

« Die bepalingen zijn eveneens van toepassing in de stads- en dorps herwaarderingsgebieden waarvan de perimeter is vastgesteld bij ministerieel besluit op voorstel van de betrokken gemeenteraad.

Ledit arrêté est subordonné à une enquête publique comme il est prévu à l'article 21 de la loi susmentionnée.

Cette disposition est applicable à partir de la date où il a été donné communication du plan définitif aux propriétaires et usufruitiers concernés.

Le Roi peut fixer des modalités d'exécution à cet effet. »

Un commissaire met l'accent sur les conséquences possibles de l'adoption du texte ci-dessus : les petits commerçants établis dans les zones de rénovation et qui veulent fermer leur magasin et vendre leur bien, seront effrayés par la procédure d'information qui leur est imposée. Ils ne seront peut-être plus disposés à vendre, ce qui risque de compromettre la rénovation urbaine. D'ailleurs, ajoute l'intervenant, on n'a pas besoin d'une loi pour mener une politique sociale du logement à l'intérieur des zones de rénovation.

La Commission se rend compte des inconvénients éventuels du texte proposé et décide, sur proposition d'un membre, de rédiger comme suit le deuxième alinéa de l'article :

« Ces dispositions s'appliquent également, à l'intérieur des zones de rénovation urbaine, aux parties de celles-ci dont le périmètre a été fixé, sur la proposition du Conseil communal intéressé, par un arrêté royal délibéré en Exécutif de la Région. »

Un commissaire fait observer ensuite que l'article 21 de la loi sur l'urbanisme, auquel il est fait référence dans l'amendement en discussion, ne convient pas tout à fait en l'occurrence.

La Commission partage ce point de vue et décide d'inscrire uniquement dans la loi que l'arrêté royal fixant les parties des zones de rénovation urbaine à l'intérieur desquelles le droit de préemption est applicable, est subordonné à une enquête publique, sans faire référence à la procédure de l'article 21 précité.

Les dispositions des alinéa 3 et 4 sont donc fondues en une seule phrase, rédigée comme suit :

« Ledit arrêté est subordonné à une enquête publique et est applicable à partir de la date où il a été donné communication, par lettre recommandée à la poste, du plan définitif aux propriétaires et usufruitiers concernés. »

L'article 1^{er} ainsi amendé est adopté par la Commission par 10 voix contre 2.

La Commission se prononce ensuite sur les autres amendements à cet article qui, en fait, sont devenus sans objet à la suite du vote auquel il vient d'être procédé.

Le premier amendement est rejeté par 10 voix contre 2 et 1 abstention.

Le deuxième amendement est rejeté par 11 voix contre 1 et 1 abstention.

Le troisième amendement a été remplacé en cours de discussion par un nouveau texte. Une partie de ce nouveau

Dit besluit is onderworpen aan een openbaar onderzoek zoals bepaald in artikel 21 van hogervermelde wet.

Deze bepaling is van toepassing vanaf de datum dat van het definitief plan mededeling werd gedaan aan de betrokken eigenaars en vruchtgebruikers.

De Koning kan hiertoe nadere uitvoeringsmodaliteiten bepalen. »

Een lid wijst op de gevolgen die de aanvaarding van bovenstaande tekst kan hebben : kleine handelaars die in de te herwaarden gebieden gevestigd zijn en die hun zaak willen sluiten en hun goed verkopen, zullen worden afgeschrikt door de opgelegde procedure inzake kennisgeving. Zij zullen misschien niet meer bereid zijn hun goed te verkopen waardoor de vernieuwing van een stadskern in gevaar dreigt te komen. Overigens, zo voegt hetzelfde lid hieraan toe, heeft men geen wet nodig om binnen de te vernieuwen gebieden aan sociaal huisvestingsbeleid te doen.

De Commissie geeft zich rekenschap van de mogelijke nadelige gevolgen van de voorgestelde tekst en beslist op voorstel van een lid, de tweede alinea van het artikel als volgt te doen luiden :

« Die bepalingen zijn eveneens van toepassing in de stadsherwaarderingsgebieden, binnen de gedeelten waarvan de omtrek, op voorstel van de betrokken gemeentebesturen, is vastgesteld bij een koninklijk besluit overlegd in de Executieve van het Gewest. »

Een lid merkt hierna op dat artikel 21 van de wet op de stedenbouw, waarnaar verwezen wordt in het besproken amendement niet helemaal passend is voor deze aangelegenheid.

De Commissie is het hiermee eens en beslist alleen in de wet te schrijven dat het koninklijk besluit, dat de gedeelten van de stadsherwaarderingsgebieden afbakt waarbinnen het voorkeurecht toepassing kan vinden, onderworpen is aan een openbaar onderzoek zonder verwijzing naar de procedure van hogergenoemd artikel 21.

De bepalingen van het derde en het vierde lid worden derhalve ondergebracht in één volzin, luidende :

« Dit besluit is onderworpen aan een openbaar onderzoek en is van toepassing vanaf de datum dat van het definitief plan, bij ter post aangetekende brief, mededeling werd gedaan aan de betrokken eigenaars en vruchtgebruikers. »

Het aldus geamendeerde artikel 1 wordt door de Commissie aanvaard met 10 tegen 2 stemmen.

De commissie doet hierna uitspraak over de andere amendementen bij dit artikel die in feite, ten gevolge van de voorgaande stemming, geen voorwerp meer hebben.

Het eerste amendement wordt verworpen met 10 tegen 2 stemmen bij 1 onthouding.

Het tweede amendement wordt verworpen met 11 stemmen tegen 1 stem bij 1 onthouding.

Het derde amendement werd in de loop van de bespreking vervangen door een nieuwe tekst. Een gedeelte van deze

texte a été rejetée par la Commission. Les autres dispositions de ce texte sont retirées par l'auteur de l'amendement.

Le quatrième amendement a été retiré par son auteur.

Le sixième amendement est rejeté par 12 voix et 1 abstention.

Article 2

Cet article détermine les institutions qui peuvent exercer un droit de préemption.

Ainsi qu'il ressortira ci-après de la discussion des différents amendements, il n'y avait pas d'unanimité, au sein de la Commission, sur la question de savoir à qui devait être attribué le droit de préemption.

Certains commissaires souhaitent que cet article fasse uniquement mention des sociétés immobilières nationales, d'autres estiment que diverses institutions de droit public doivent pouvoir exercer ce droit.

Plusieurs intervenants mettent l'accent sur le rôle que doivent jouer les communes et les régies foncières communales. La collaboration des communes est indispensable, surtout dans le domaine de la rénovation urbaine.

D'autres commissaires encore souhaitent que la Commission établisse des priorités différentes selon la nature des zones. Ainsi, les sociétés immobilières nationales auraient la priorité dans les zones d'extension de l'habitat, tandis que les communes auraient la priorité dans les zones de rénovation urbaine.

Discussion des amendements

Un premier amendement vise à accorder le droit de préemption aux sociétés nationales de logement agréées à cette fin par le Roi.

Un deuxième amendement propose d'accorder ce droit aux communes et aux régies foncières communales.

Selon l'auteur de cet amendement, ce sont les communes qui doivent rester maître de la politique foncière.

Les sociétés nationales de logement doivent être des agents d'exécution.

La Commission estime que les deux amendements ont une orientation trop unilatérale; le premier est rejeté par 10 voix contre 3 et 1 abstention; le deuxième est rejeté par 11 voix et 1 abstention.

Un troisième amendement tend à remplacer cet article par les dispositions suivantes :

« Un droit de préemption est accordé afin de promouvoir une politique foncière sociale :

a) à la Société nationale terrienne et à la Société nationale du Logement;

b) aux communes et aux associations de communes.

nouvelle tekst werd door de Commissie verworpen. De overige bepalingen ervan worden ingetrokken.

Het vierde amendement werd ingetrokken.

Het zesde amendement wordt verworpen met 12 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 2

Dit artikel bepaalt welke instellingen het recht van voorkoop kunnen uitoefenen.

Zoals hierna uit de bespreking van de verschillende amendementen zal blijken, was er in de Commissie geen eensgezindheid over de vraag aan wie het recht van voorkoop dient te worden toegekend.

Sommigen wensten alleen de nationale bouwmaatschappijen in dit artikel te vermelden, anderen vonden dat verscheidene publiekrechtelijke instellingen het voorkeepsrecht moeten kunnen uitoefenen.

Verscheidene leden legden de nadruk op de rol die de gemeenten en de gemeentelijke grondregiën moeten spelen. Vooral voor de stadsherwaarding is de medewerking van de gemeenten onontbeerlijk.

Nog andere leden wensten een verschillende prioriteit naargelang de aard van de gebieden. Zo zouden de nationale bouwmaatschappijen de prioriteit hebben in de woonuitbreidingsgebieden, terwijl de gemeenten dit recht prioritair zouden uitoefenen in de gebieden die in aanmerking komen voor stadsvernieuwing.

Bespreking van de amendementen

Een eerste amendement strekt om het recht van voorkoop toe te kennen aan de nationale huisvestingsmaatschappijen die daartoe door de Koning zijn erkend.

Met een tweede amendement wordt voorgesteld dit recht te verlenen aan de gemeenten en aan de gemeentelijke grondregiën.

Volgens de indiener van dit amendement moeten de gemeenten meester blijven van het grondbeleid.

De nationale huisvestingsmaatschappijen mogen slechts uitvoeringsorganen zijn.

De Commissie oordeelt dat beide amendementen te eenzijdig gericht zijn; het eerste wordt verworpen met 10 tegen 3 stemmen bij 1 onthouding, het tweede met 11 stemmen bij 1 onthouding.

Een derde amendement heeft ten doel dit artikel te vervangen als volgt :

« Ten einde een sociaal grondbeleid te bevorderen wordt een recht van voorkoop toegekend aan :

a) de Nationale Landmaatschappij en de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting;

b) de gemeenten en de verenigingen van gemeenten.

Le Roi arrête pour chaque Région par arrêté délibéré en Exécutif de la Région, les priorités et les modalités d'exécution relatives à l'exercice de ce droit. »

Justification

Il est logique que le droit de préemption soit accordé aux organismes dont la politique foncière sociale est la finalité spécifique et qui ont démontré dans le passé qu'ils s'acquittent avec succès de cette tâche.

Il est d'autre part nécessaire de donner cette même possibilité aux communes et aux intercommunales désireuses d'exercer leur activité dans ce domaine.

Compte tenu des besoins des régions et des aspects sur lesquels celles-ci entendent mettre l'accent, il s'impose de confier à l'Exécutif de chaque Région le soin d'arrêter les priorités et les modalités d'exécution.

Le texte proposé ne porte nullement atteinte au caractère national du projet, mais crée la possibilité de mener une politique diversifiée.

Le Secrétaire d'Etat à la Région wallonne demande de compléter le littéra *a)* du premier alinéa de cet article par les mots « ainsi qu'à leurs sociétés agréées ». Si le texte ne mentionne que la Société nationale terrienne et la Société nationale du Logement, celles-ci pourront uniquement acheter en leur nom personnel et non pas pour les besoins de leurs sociétés agréées.

L'auteur de l'amendement réplique qu'il désire arriver à une réglementation simple.

Il convient en outre d'éviter que la concurrence s'instaure entre les diverses sociétés de logement actives dans la même région.

Le Secrétaire d'Etat à la Région wallonne estime que c'est là un danger imaginaire; les sociétés agréées ne peuvent acquérir des biens qu'avec l'accord de la Société nationale qui joue un rôle de coordination.

L'auteur de l'amendement craint qu'il n'y ait malgré tout des difficultés. A quelles sociétés en particulier la Société nationale accordera-t-elle le cas échéant le droit de préemption ?

Interrogé à ce sujet par un membre, l'auteur de l'amendement répond qu'il a ajouté les associations de communes parce que certaines intercommunales sont également actives dans le domaine du logement social.

Un commissaire plaide à nouveau en faveur de l'attribution du droit de préemption aux sociétés nationales de logement et à leurs sociétés agréées.

Il fait observer qu'il n'est pas nécessaire d'accorder ce droit aux communes, puisque celles-ci sont représentées au sein des sociétés immobilières.

La politique menée par certaines communes prête d'ailleurs le flanc à la critique.

Le Secrétaire d'Etat à la Région bruxelloise souligne que la rénovation urbaine est l'une des tâches qui incombent aux communes.

De Koning stelt bij een in de Executieve van het Gewest overlegd besluit voor elk Gewest de prioriteiten en de uitvoeringsmodaliteiten vast voor de uitoefening van dit recht. »

Verantwoording

Het is logisch dat het voorkeepsrecht wordt toegekend aan de instellingen die specifiek het sociaal grondbeleid tot doel hebben en in het verleden bewezen hebben die taak met goed gevolg te vervullen.

Het is eveneens noodzakelijk de gemeenten en de intercommunales die op dat vlak hun taak wensen te vervullen dezelfde mogelijkheden te bieden.

Naargelang de noodwendigheden en de klemtonen die men in de gewesten wenst te leggen is het noodzakelijk de prioriteiten en de uitvoeringsmodaliteiten te laten vastleggen door de Executieve van elk Gewest.

De voorgestelde tekst doet geenszins afbreuk aan het nationaal karakter van het wetsontwerp, maar biedt de mogelijkheid een gediversifieerd beleid te voeren.

De Staatssecretaris voor het Waalse Gewest vraagt dat de woorden « en hun erkende maatschappijen » zouden worden toegevoegd aan letter *a)* van het eerste lid van dit artikel. Wanneer de Nationale Landmaatschappij en de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting alleen worden vermeld, kunnen deze maatschappijen alleen voor zichzelf kopen en niet ten behoeve van de door hen erkende maatschappijen.

De indiener van het amendement repliceert hierop dat hij een eenvoudige regeling wenst.

Bovendien moet worden vermeden dat er concurrentie ontstaat tussen de verschillende huisvestingsmaatschappijen die werkzaam zijn in hetzelfde gebied.

Volgens de Staatssecretaris voor het Waalse Gewest is dat gevaar denkbeeldig; de erkende maatschappijen kunnen slechts goederen aankopen met het akkoord van de nationale maatschappij die coördinerend optreedt.

De voorsteller van het amendement vreest dat er niettemin moeilijkheden zullen ontstaan. Aan welke van de verschillende maatschappijen zal de nationale maatschappij in voorkomend geval het recht van voorkoop verlenen ?

Hierover door een lid ondervraagd antwoordt de indiener van het amendement nog dat hij de verenigingen van gemeenten heeft toegevoegd omdat ook sommige intercommunales aan sociale huisvesting doen.

Een lid pleit opnieuw voor de toekenning van het recht van voorkoop aan de nationale huisvestingsmaatschappijen en hun erkende vennootschappen.

Dit recht, zo zegt hij, hoeft niet te worden verleend aan de gemeenten omdat deze vertegenwoordigd zijn in de bouwmaatschappijen.

Sommige gemeenten voeren overigens een beleid dat vatbaar is voor kritiek.

De Staatssecretaris voor het Brusselse Gewest wijst erop dat met name de stadsvernieuwing de taak is van de gemeenten.

Il est donc nécessaire de mentionner celles-ci.

Un commissaire partage cet avis et fait observer que l'on défend toujours le principe de l'autonomie des communes.

Pourquoi essaie-t-on alors de réduire cette autonomie ?

Un autre membre ajoute que si les sociétés nationales construisent des logements sociaux, elles ne s'occupent pas ou guère d'aménager des lotissements sociaux. Ce sont surtout les communes et les intercommunales qui assument cette tâche.

La proposition tendant à accorder le droit de préemption uniquement à la Société nationale terrienne, à la Société nationale du logement et à leurs sociétés agréées, est rejetée par 11 voix contre 5.

Un membre constate que, à l'inverse du projet, l'amendement cite en dernier lieu les communes. Il demande pour quelle raison cet ordre a été renversé.

Il fait observer que, pour son groupe, il est d'une importance primordiale que les communes soient associées en premier lieu à la politique foncière sociale.

Le Secrétaire d'Etat à la Région flamande répond qu'il ne s'agit pas d'un classement par ordre d'importance; en effet, aux termes du deuxième alinéa de cet article, c'est le Roi qui arrête les priorités.

La Commission décide néanmoins de mentionner les communes en premier lieu et adopte le texte ci-dessous par 10 voix contre 4 :

« Afin de promouvoir une politique foncière sociale, un droit de préemption est accordé aux communes et associations de communes, à la Société nationale terrienne et à la Société nationale du Logement.

Le Roi arrête pour chaque région, par arrêté délibéré en Exécutif de la région, les priorités et les modalités d'exécution relatives à l'exercice de ce droit. »

Par suite de l'adoption du texte ci-dessus, deux autres amendements à cet article deviennent sans objet; le premier tend à remplacer, dans le texte français du projet, les mots « sociétés immobilières de service public » par les mots « sociétés de construction de service public » (cette disposition ne figure plus dans le texte adopté); l'autre vise à remplacer le littéra c) du projet de texte par les mots « aux associations de communes désignées par le Roi » (cette modification a en fait été admise implicitement).

Article 2bis (nouveau)

Par voie d'amendement, un sénateur propose d'insérer un article 2bis (nouveau), libellé comme suit :

« Les arrêtés royaux visés aux articles 1^{er} et 2 ci-dessus sont soumis à la ratification des Chambres législatives. Ils n'entrent en vigueur qu'après avoir acquis force de loi. »

Het is dus noodzakelijk ze te vermelden.

Een commissielid deelt die mening en merkt op dat steeds gesproken wordt over de autonomie van de gemeenten.

Waarom moet men die dan beknotten ?

Een ander lid voegt hieraan toe dat de nationale maatschappijen wel aan sociale huisvesting doen, maar niet, of bijna niet aan sociale verkavelingen. Hiervoor zorgen vooral de gemeenten en de intercommunales.

Het voorstel om het recht van voorkoop alleen toe te kennen aan de Nationale Landmaatschappij, de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en hun erkende vennootschappen wordt door de commissie verworpen met 11 tegen 5 stemmen.

Een lid constateert dat de gemeenten, in tegenstelling tot de tekst van het ontwerp, in het amendement het laatst worden vermeld. Hij vraagt wat de reden is van deze omkering van de volgorde.

Het lid wijst erop dat het voor zijn fractie van primordiaal belang is dat de gemeenten in de eerste plaats bij het sociaal grondbeleid worden betrokken.

De Staatssecretaris voor het Vlaamse Gewest zegt dat het niet de bedoeling is een volgorde aan te geven; immers, volgens het tweede lid van dit artikel stelt de Koning de prioriteiten vast.

De Commissie beslist niettemin de gemeenten eerst te vermelden en neemt onderstaande tekst aan met 10 tegen 4 stemmen :

« Ten einde een sociaal grondbeleid te bevorderen wordt een recht van voorkoop toegekend aan de gemeenten en de verenigingen van gemeenten, de Nationale Landmaatschappij en de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

De Koning stelt bij een in de Executieve van het gewest overlegd besluit voor elk gewest de prioriteiten en de uitvoeringsmodaliteit vast voor de uitoefening van dit recht. »

Door de goedkeuring van bovenstaande tekst worden twee andere amendementen bij dit artikel zonder voorwerp; het ene strekt om in de Franse tekst van het ontwerp de woorden « sociétés immobilières de service public » te vervangen door « sociétés de construction de service public » (deze bepaling komt in de aangenomen tekst niet meer voor); het andere om punt c) van de ontwerp tekst te vervangen door « aan de verenigingen van gemeenten, door de Koning aan te wijzen » (deze wijziging werd in feite impliciet aanvaard).

Artikel 2bis (nieuw)

Een senator stelt bij amendement voor een artikel 2bis (nieuw) in te voegen, luidende :

« De koninklijke besluiten bedoeld in artikel 1 en 2 hierboven worden ter bekrachtiging voorgelegd aan de Wetgevende Kamers. Zij treden eerst in werking nadat ze kracht van wet hebben gekregen. »

Cet amendement est justifié en ces termes :

La limitation du droit de propriété relève, comme tout droit civil, du pouvoir législatif et non de l'Exécutif.

A défaut de prévoir, dans la loi, les critères précis et objectifs de détermination des zones d'application du droit de préemption, ou de détermination des priorités, il convient de soumettre au pouvoir législatif les arrêtés royaux préparés par les exécutifs des régions.

Ces arrêtés royaux peuvent être différents selon les régions, ce qui justifie un recours éventuel à des lois d'application régionale.

La Commission constate que cet amendement n'a plus de raison d'être, puisque le texte adopté pour l'article 1^{er} propose de prévoir dans la loi les zones dans lesquelles le droit de préemption peut s'appliquer.

L'amendement est rejeté par 9 voix contre 2 et 2 abstentions.

Article 3

Un sénateur propose un amendement visant à supprimer au 1^{er}, deuxième alinéa, de cet article, les mots « pour autant qu'ils soient acquéreurs pour leur propre compte ».

Un commissaire appuie cet amendement tout en se demandant comment quelqu'un peut prouver qu'il est acquéreur pour son propre compte.

Il rappelle en outre le principe général de droit selon lequel une convention est nulle, lorsqu'il ressort d'un certain nombre d'opérations qu'il y a eu fraude.

Un autre commissaire ajoute qu'il va de soi que les personnes mentionnées sont acquéreurs pour leur propre compte.

L'amendement est adopté à l'unanimité (15 voix).

Un autre sénateur dépose un amendement visant à insérer dans cet article après le 2^o, un 3^o (nouveau), rédigé comme suit :

« 3^o En cas de vente au locataire. »

Justification

Il est logique qu'un locataire qui a entretenu une maison pendant des années et a parfois fait beaucoup de frais pour l'aménager confortablement, jouisse d'un droit de préemption par rapport à d'autres personnes, même celles visées au 3^o et au 4^o.

Le prix de vente de ces bâtiments ne sera pas trop élevé de sorte que le locataire, qui ne dispose généralement pas de capitaux importants, aura la possibilité de devenir lui-même propriétaire.

Le but de notre amendement est de maintenir le plus grand nombre possible d'habitants en ville et de mettre fin à l'exode urbain.

L'amendement est rejeté par 10 voix contre 4.

De volgende verantwoording wordt gegeven :

De beperking van het eigendomsrecht behoort, evenals alle burgerlijke rechten, tot de bevoegdheid van de wetgevende macht en niet tot die van de uitvoerende macht.

Indien in de wet geen nauwkeurige en objectieve normen worden vastgesteld voor de aflijning van het toepassingsgebied van de voorkoop of voor de bepaling van de prioriteiten, dienen de koninklijke besluiten die door de gewest-executieven zijn voorbereid, onderworpen te worden aan de wetgevende macht.

Die koninklijke besluiten kunnen verschillen al naar de gewesten en daarom zijn gewestelijke toepassingswetten eventueel gerechtvaardigd.

De Commissie constateert dat dit amendement geen zin meer heeft nu zij, ingevolge de voor artikel 1 goedgekeurde tekst, voorstelt bij wet te bepalen in welke gebieden het recht van voorkoop toepassing kan vinden.

Het amendement wordt verworpen met 9 tegen 2 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 3

Een senator legt een amendement voor dat strekt om in 1^o, tweede lid, van dit artikel te doen vervallen het zinsdeel « voor zover zij voor eigen rekening kopen ».

Een commissielid steunt dit amendement en vraagt zich overigens af hoe iemand kan bewijzen dat hij voor eigen rekening koopt.

Hij herinnert bovendien aan het algemeen rechtsbeginsel luidens hetwelk een overeenkomst nietig is wanneer uit een aantal handelingen blijkt dat er gefraudeerd werd.

Een ander lid voegt hieraan toe dat het vanzelfsprekend is dat de vermelde personen voor eigen rekening kopen.

Het amendement wordt eenparig aanvaard (15 stemmen).

Een andere senator legt een amendement ter tafel dat ten doel heeft na het 2^o van dit artikel de volgende bepaling als 3^o in te voegen :

« 3^o In geval van verkoop aan de huurder. »

Verantwoording

Het is logisch dat een huurder die jarenlang een huis onderhoudt en soms grote kosten gemaakt heeft om dat huis comfortabel in te richten, een voorkooprecht geniet boven een buitenstaander zelfs die vermeld onder de 3^o en 4^o.

Deze gebouwen worden niet te duur verkocht zodanig dat de huurder, die over het algemeen niet kapitaalkrachtig is, ook de kans krijgt eigenaar te worden.

Het is de bedoeling zoveel mogelijk inwoners in de stad te behouden en een einde te maken aan de exodus.

Dit amendement wordt verworpen met 10 tegen 4 stemmen.

Un membre dépose ensuite un amendement rédigé comme suit :

A. Remplacer le 3° de cet article par la disposition suivante :

« 3° en cas de vente à une société immobilière de service public, à une commune, à une association de communes, à un centre public d'aide sociale ou à une association de centres publics d'aide sociale. »

Justification

Ce sont là des organismes qui, en vertu de l'article 33 du Code du logement ou de l'article 80 du même Code, article applicable à la Région flamande, peuvent demander à l'Etat de prendre à sa charge le coût de l'équipement en voirie et des autres équipements techniques.

Comme précédemment, ces organismes doivent pouvoir prendre eux-mêmes des initiatives en matière d'acquisition de terrains, sans être tenus de suivre la procédure du droit de préemption.

B. A la suite du 3° de cet article, insérer un 4°, libellé comme suit :

« 4° en cas de vente à une administration publique ou à une personne morale de droit public autorisées à cet effet par le Roi, ou à des personnes morales sans but lucratif, qui poursuivent des objectifs d'intérêt public en matière d'éducation et sont agréées comme telles par le Roi. »

C. Renumeroter le 4° et le 5° du même article, qui deviendront respectivement le 5° et le 6°.

D. Compléter le même article par un 7°, rédigé comme suit :

« 7° en cas de vente par les pouvoirs publics et les personnes morales de droit public visées à l'article 2 et à l'article 3, 3°. »

Justification

Il est logique que le droit de préemption ne soit pas applicable lorsque le Roi a autorisé une administration publique et une personne morale de droit public à acquérir des biens immeubles dans les zones visées à l'article 1^{er}.

Notre amendement a pour but d'étendre le bénéfice de la dérogation au droit de préemption aux acquéreurs qui sont des organismes s'occupant d'éducation et d'enseignement, de culture, de soins de santé ou de services sociaux.

Ces organismes, dont les objectifs sont d'intérêt public, ne sont nullement inclus dans l'économie générale du projet de loi ni dans les raisons et intentions qui ont inspiré l'idée d'accorder le droit de préemption aux personnes morales visées à l'article 2.

Vervolgens wordt een amendement ingediend luidend als volgt :

A. Het 3° van dit artikel te vervangen als volgt :

« 3° in geval van verkoop aan een bouwmaatschappij tot nut van het algemeen, een gemeente, een vereniging van gemeenten, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, of een vereniging van openbare centra voor maatschappelijk welzijn. »

Verantwoording

Dit zijn de instellingen die krachtens artikel 33 van de Huisvestingscode, respectievelijk artikel 80 van deze Code, toepasselijk voor het Vlaamse Gewest, de tenlasteneming van de kosten van wegen en de andere technische uitrusting door de Staat, kunnen genieten.

Deze instellingen dienen zoals voorheen in de mogelijkheid te zijn zelf initiatieven te nemen bij de verwerving van gronden, zonder dat de procedure van het voorlooprecht zou moeten worden gevolgd.

B. Na het 3° van hetzelfde artikel de volgende bepaling als 4° in te voegen :

« 4° in geval van verkoop aan een openbaar bestuur of publieke rechtspersonen daartoe door de Koning gemachtigd, of aan rechtspersonen zonder winstoogmerk, die doelstellingen van openbaar nut nastreven in opvoeding en als dusdanig door de Koning zijn erkend. »

C. De punten 4° en 5° van hetzelfde artikel respectievelijk te vernummeren tot 5° en 6°.

D. Aan hetzelfde artikel een 7° toe te voegen, luidende :

« 7° in geval van verkoop door de openbare besturen en publieke rechtspersonen bedoeld in artikel 2 en in artikel 3, 3°. »

Verantwoording

Het is logisch dat het recht van voorkoop niet van toepassing zou zijn indien een openbaar bestuur of publieke rechtspersoon door de Koning gemachtigd werd tot verwerving van onroerende goederen in de gebieden bedoeld in artikel 1.

Het amendement strekt ertoe de uitzondering op het recht van voorkoop toe te kennen aan de kopers die behoren tot de instellingen die zich bewegen op het vlak van de opvoeding en onderwijs, cultuur, gezondheidszorg en sociale dienstverlening.

Deze instellingen streven doelstellingen na die van openbaar nut zijn en worden geenszins beoogd bij de algemene economie van het wetsontwerp en de motivering en doelstellingen die ten grondslag liggen aan de toekenning van het recht van voorkoop aan de in artikel 2 bedoelde rechtspersonen.

Littera A de l'amendement

Le secrétaire d'Etat à la Région flamande estime que, sur le plan légistique, la formulation proposée dans l'amendement est plus justifiée que celle du projet.

Un membre fait observer que le droit de préemption ne joue pas lorsqu'un propriétaire vend directement son bien à une des administrations publiques visées dans l'amendement.

Ce qui pourrait permettre à celle-ci d'éluder l'ordre de priorité.

Cette partie de l'amendement est néanmoins adoptée à l'unanimité des 14 membres présents.

Littera B de l'amendement

Par voie de sous-amendement, un commissaire propose de remplacer, dans un souci de clarté, le 4^e proposé pour cet article par les dispositions suivantes :

« 4^e En cas de vente aux administrations publiques ou aux personnes morales à désigner par le Roi;

5^e En cas de vente à des personnes morales de droit privé sans but lucratif, qui poursuivent des objectifs d'intérêt public dans les secteurs de l'enseignement, de l'éducation, des soins de santé, de la culture et de l'aide sociale. »

Plusieurs commissaires se déclarent hostiles à ces dispositions. Leurs arguments peuvent se résumer comme suit :

— l'amendement est contraire à la philosophie du projet telle que la conçoit la majorité des membres de la Commission;

— l'amendement ne fait qu'évider davantage le droit de préemption;

— il y a encore d'autres motifs d'utilité publique que ceux mentionnés dans l'amendement. Pourquoi, par exemple, ne prévoit-on pas une exception pour une entreprise rentable qui souhaite agrandir ses installations ?

Selon le Secrétaire d'Etat à la Région flamande, les exceptions proposées se justifient; les établissements d'utilité publique de toute nature doivent en effet pouvoir s'installer dans les zones d'habitat également. Il faut éviter que l'application des dispositions relatives au droit de préemption n'empêche l'extension de ce genre d'établissements (hôpitaux, écoles), qui sont souvent situés à la périphérie d'une zone d'extension de l'habitat.

Un membre fait remarquer que cette disposition a notamment pour effet d'offrir à l'enseignement libre la possibilité de créer une école de quartier dans un nouveau lotissement.

Le 4^e du sous-amendement précité est adopté par 9 voix contre 2 et 2 abstentions; le 5^e est adopté par 8 voix contre 3 et 2 abstentions.

Litteras C et D de l'amendement

Par suite de l'adoption du sous-amendement, le 4^e et le 5^e deviennent respectivement le 6^e et le 7^e.

Letter A van het amendement

De Staatssecretaris voor het Vlaamse Gewest vindt de in het amendement voorgestelde formulering legistiek meer verantwoord dan die van het ontwerp.

Een lid merkt op dat het recht van voorkoop vervalt wanneer een eigenaar rechtstreeks verkoopt aan een van de in het amendement genoemde openbare besturen.

Dat kan voor een van die besturen een mogelijkheid zijn om de prioriteitenregeling te omzeilen.

Dit gedeelte van het amendement wordt niettemin eenparig aangenomen (14 stemmen).

Letter B van het amendement

Een commissielid stelt bij subamendement voor het voor dit artikel voorgestelde nr. 4^e duidelijkheidshalve te vervangen als volgt :

« 4^e In geval van verkoop aan de door de Koning aan te duiden openbare besturen of rechtspersonen;

5^e In geval van verkoop aan privaatrechtelijke rechtspersonen zonder winstoogmerk die doelstellingen van openbaar nut nastreven in de sectoren van het onderwijs, de opvoeding, de gezondheidszorg, cultuur en sociale dienstverlening. »

Verscheidene commissieleden bestrijden deze bepalingen. Hun argumenten kunnen als volgt worden samengevat :

— het amendement is strijdig met de filosofie van het ontwerp zoals die door de meerderheid van de Commissie wordt opgevat;

— het amendement betekent een verdere uitholling van het recht van voorkoop;

— er zijn nog andere redenen van openbaar nut dan die welke in het amendement worden vermeld. Waarom bij voorbeeld wordt er geen uitzondering gemaakt voor een renderend bedrijf dat zijn installaties wenst uit te breiden ?

Volgens de Staatssecretaris voor het Vlaamse Gewest zijn de voorgestelde uitzonderingen verantwoord; in de woongebieden moet namelijk ook ruimte zijn voor allerlei openbare nutsinstellingen. Men moet vermijden dat de uitbreiding van zulke instellingen (ziekenhuizen, scholen), die vaak aan de rand van een woonuitbreidingsgebied liggen, wordt verhinderd omdat de bepalingen inzake het voorkeepsrecht moeten worden toegepast.

Een lid merkt hierbij op dat deze bepaling onder meer de mogelijkheid biedt aan het vrij onderwijs om een wijksschool in te richten in een nieuwe verkaveling.

Het 4^e van bovenstaand subamendement wordt aangenomen met 9 tegen 2 stemmen bij 2 onthoudingen; het 5^e wordt aangenomen met 8 tegen 3 stemmen bij 2 onthoudingen.

Letters C en D van het amendement

Ten gevolge van de aanvaarding van het subamendement worden de nrs 4^e en 5^e vernummerd tot 6^e en 7^e.

La disposition complémentaire proposée pour le littéra D de l'amendement (8^e du texte proposé par la Commission) est adoptée par 11 voix et 1 abstention.

Après quoi, la Commission procède au vote sur un amendement visant à supprimer le 4^e du texte du projet. Il est rejeté par 12 voix et 1 abstention.

La Commission prend ensuite connaissance d'un amendement tendant à remplacer, dans le texte français du 5^e du projet, les mots « un compromis de vente » par les mots « une promesse de vente ».

Cet amendement est justifié de la manière suivante :

La traduction de « verkoopbelofte » par « compromis de vente » est erronée, car cette dernière expression correspond en néerlandais à « voorlopige koopovereenkomst ». Le stade de la promesse unilatérale de vente précède celui du compromis de vente. Nous estimons que, dès lors qu'il y a promesse de vente, le bien immeuble doit échapper à l'application de la loi si cette promesse est antérieure à la date d'entrée en vigueur de celle-ci.

La modification proposée du texte français est adoptée à l'unanimité (13 voix).

Le texte ci-dessous de l'article 3 est adopté par 9 voix contre 2 et 1 abstention.

ART. 3

Ce droit de préemption ne peut être exercé :

1^o en cas de vente :

à l'égard du conjoint du propriétaire ou de l'un des copropriétaires;

à l'égard des descendants ou de leurs enfants adoptifs ou à l'égard des enfants adoptifs du propriétaire ou de l'un des copropriétaires ou de leur conjoint;

à l'égard des père et mère du propriétaire ou du conjoint du propriétaire;

2^o en cas de vente à un copropriétaire du bien;

3^o en cas de vente à une société immobilière de service public, à une commune, à une association de communes, à un centre public d'aide sociale ou à une association de centres publics d'aide sociale.

4^o en cas de vente aux administrations publiques ou aux personnes morales de droit public à désigner par le Roi;

5^o en cas de vente à des personnes morales de droit privé sans but lucratif qui poursuivent des objectifs d'intérêt public dans les secteurs de l'enseignement, de l'éducation, des soins de santé, de la culture et de l'aide sociale;

6^o lorsque le bien immeuble fait partie d'un lotissement approuvé pour lequel sont terminés les travaux et opérations

De toevoeging voorgesteld onder letter D van het amendement (8^e van de tekst voorgesteld door de Commissie) wordt aanvaard met 11 stemmen bij 1 onthouding.

Hierna stemt de Commissie over een amendement dat strekt om het 4^e van de ontwerp-tekst te doen vervallen. Twaalf leden stemmen tegen dit amendement, één lid onthoudt zich.

De Commissie neemt vervolgens kennis van een amendement ertoe strekkend in de Franse tekst van het 5^e van het ontwerp de woorden « un compromis de vente » te vervangen door « une promesse de vente ».

De verantwoording van dit amendement luidt :

De vertaling van « verkoopbelofte » door « compromis de vente » is verkeerd, want dit laatste stemt in het Nederlands overeen met « voorlopige koopovereenkomst ». Het stadium van de unilaterale verkoopbelofte gaat vooraf aan dat van de « voorlopige koopovereenkomst ». Het komt ons voor dat van zodra er een belofte bestaat, het onroerend goed buiten de toepassing van de wet moet vallen indien die belofte dagtekent van vóór de datum van de inwerkingtreding van de wet.

De voorgestelde wijziging in de Franse tekst wordt eenparig (13 stemmen) aangenomen.

Onderstaande tekst van artikel 3 wordt door de Commissie aangenomen met 9 tegen 2 stemmen bij 1 onthouding.

ART. 3

Dit recht van voorkoop geldt niet :

1^o in geval van verkoop :

aan de echtgenoot van de eigenaar of van een van de mede-eigenaars;

aan de afstammelingen of hun aangenomen kinderen of aan de aangenomen kinderen van de eigenaar of van de mede-eigenaars of van hun echtgenoten;

aan de vader en de moeder van de eigenaar of van de echtgenoot van de eigenaar;

2^o in geval van verkoop aan een mede-eigenaar van het goed;

3^o in geval van verkoop aan een bouwmaatschappij tot nut van het algemeen, een gemeente, een vereniging van gemeenten, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, of een vereniging van openbare centra voor maatschappelijk welzijn.

4^o in geval van verkoop aan de door de Koning aan te duiden openbare besturen of publiekrechtelijke rechtspersonen;

5^o in geval van verkoop aan privaatrechtelijke rechtspersonen zonder winstoogmerk die doelstellingen van openbaar nut nastreven in de sectoren van het onderwijs, de opvoeding, de gezondheidszorg, cultuur en sociale dienstverlening;

6^o wanneer het onroerend goed deel uitmaakt van een goedgekeurde verkaveling waarvoor de werken en hande-

prévus à l'article 58 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;

7° lorsque le bien immobilier fait l'objet d'une promesse de vente ayant date certaine avant l'entrée en vigueur de la présente loi;

8° en cas de vente par les pouvoirs publics et les personnes morales de droit public visées à l'article 2 et au 3° du présent article.

Article 3bis (nouveau)

Un sénateur présente un amendement tendant à insérer un article 3bis (nouveau), libellé comme suit :

« L'organisme public qui fait usage de son droit de préemption en vue de promouvoir la politique foncière sociale doit l'affecter effectivement à ce but, dans un délai de deux ans, soit par la création de l'infrastructure nécessaire au lotissement, soit par la mise en vente de parcelles à bâtir.

En cas d'inobservation de cette disposition, le vendeur pourra, à son gré, soit requérir la résiliation de la vente, soit obtenir une indemnité correspondant à 20 p.c. du prix de vente initial. »

L'auteur de l'amendement estime que l'usage exceptionnel du droit de préemption n'est justifié que si les biens achetés sont effectivement et rapidement affectés à la mise en œuvre d'une politique foncière sociale. Ils ne peuvent être achetés, par exemple, pour investir des capitaux.

Il convient dès lors d'imposer cette affectation dans un délai raisonnable, à peine de résiliation et/ou de dommages et intérêts.

Un autre Sénateur dépose un amendement similaire; il propose d'insérer dans le projet un article 3bis (nouveau), libellé comme suit :

« Les arrêtés royaux visés à l'article 1^{er}, deuxième alinéa, ont un délai de validité de cinq ans à compter du jour de leur publication au *Moniteur belge*.

La personne morale qui fait usage de son droit de préemption doit affecter le bien immobilier ainsi acquis au but invoqué par elle lors de l'exercice de ce droit, dans un délai de deux ans à compter de l'acquisition.

En cas d'inobservation de cette disposition, le vendeur peut requérir la rétrocession du bien, et celui-ci ne pourra plus, ultérieurement, être soumis à ce droit, nonobstant toute clause contractuelle ou légale contraire. »

L'amendement est justifié comme suit :

Le droit de préemption ne doit pas devenir la règle générale, mais demeurer un droit exceptionnel. Il est dès lors souhaitable d'en limiter l'exercice dans le temps, de manière à amener l'Exécutif à réexaminer l'opportunité de le proroger.

lingen, bedoeld in artikel 58 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, zijn voltooid;

7° wanneer het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een verkoopbelofte die een vaste dagtekening heeft verkregen vóór de inwerkingtreding van deze wet;

8° in geval van verkoop door de openbare besturen en publiekrechtelijke rechtspersonen bedoeld in artikel 2 en in 3° van dit artikel.

Artikel 3bis (nieuw)

Door een senator wordt een amendement voorgelegd dat strekt om een artikel 3bis (nieuw) in te voegen, luidende :

« Een overheidsorgaan dat gebruik maakt van zijn recht van voorkoop ter bevordering van het sociaal grondbeleid, dient het daadwerkelijk binnen een termijn van twee jaar voor dat doel aan te wenden, hetzij door de nodige infrastructuur voor de verkaveling tot stand te brengen, hetzij door bouwgronden te koop te stellen.

Gebeurt dit niet, dan kan de verkoper naar believen hetzij de ontbinding van de verkoop vorderen, hetzij een schade-loosstelling verkrijgen van 20 pct. van de oorspronkelijke prijs van verkoop. »

De indiener is van oordeel dat het uitzonderlijk gebruik van het recht van voorkoop slechts gerechtvaardigd is indien de gekochte goederen spoedig daadwerkelijk worden aangewend om een sociaal grondbeleid te voeren. Zij mogen bijvoorbeeld niet worden gekocht om kapitaal te beleggen.

Er dient dus te worden bepaald dat zij binnen een redelijke termijn voor dat doel moeten worden aangewend op straffe van ontbinding en/of schade-loosstelling.

Een andere Senator dient een gelijksoortig amendement in; hij stelt voor de volgende tekst als artikel 3bis (nieuw) in het ontwerp in te voegen :

« De koninklijke besluiten bedoeld in artikel 1, tweede lid, zijn van kracht gedurende vijf jaren, te rekenen vanaf de dag van hun bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*.

De rechtspersoon die gebruik maakt van zijn recht van voorkoop, dient aan het aldus verworven onroerend goed, binnen twee jaar na de aankoop, de bestemming te verlenen die hij heeft aangegeven bij de uitoefening van dat recht.

Indien deze bepaling niet wordt nageleefd, kan de verkoper de wederafstand van het goed vorderen en kan dit goed naderhand, niettegenstaande contractuele of wettelijke bepalingen, niet meer aan dat recht worden onderworpen. »

De verantwoording van het amendement luidt :

Het recht van voorkoop mag geen algemene regel worden, maar moet een uitzondering blijven. Het is dus wenselijk de uitoefening ervan in de tijd te beperken zodat de Executieve telkens dient na te gaan of het wenselijk is het opnieuw te verlengen.

De plus, l'exercice de ce droit ne peut se justifier que si les biens ainsi acquis sont effectivement et rapidement affectés à l'usage qui l'a motivé. Il ne doit pas être utilisé par les organismes bénéficiaires pour mener une politique de placement et de rentabilisation de capitaux.

C'est la raison pour laquelle, après un délai raisonnable, le vendeur doit pouvoir exiger la rétrocession du bien si celui-ci n'a pas encore été affecté à l'usage pour lequel il a été acquis.

Le Secrétaire d'Etat à la Région flamande n'est pas d'accord sur la portée de ces amendements; il peut en effet s'avérer opportun de constituer des réserves de terrains et de ne pas procéder immédiatement à la réalisation de ces biens.

Un commissaire dénonce toutefois la pratique discutable de certaines administrations publiques qui exproprient des terrains prétendument en vue d'un lotissement social, mais leur donnent ultérieurement une autre affectation (quartier résidentiel), ce qui permet de les revendre avec de gros bénéfices au détriment des anciens propriétaires.

Un autre membre émet des doutes au sujet de cette affirmation; les propriétaires antérieurs, déclare-t-il, peuvent exiger d'être remis en possession de leur terrain lorsque les pouvoirs publics ne réalisent pas le but de l'expropriation.

Les deux amendements sont rejetés par 10 voix contre 1 et 1 abstention.

Article 4

Premier alinéa

Pour plus de clarté, votre Commission décide d'insérer, à la première ligne, le mot « immeuble » après le mot « bien », et de supprimer le même mot à la cinquième ligne.

Deuxième alinéa

Pas d'observations.

Troisième alinéa

Il est proposé, par voie d'amendement, de remplacer les mots « soixante jours » par les mots « trente jours ». A titre de justification, l'auteur de l'amendement indique que le vendeur doit savoir le plus rapidement possible qui peut être acquéreur de son bien.

La Commission tient à ne pas modifier la procédure proposée sur ce point et rejette l'amendement par 10 voix contre 1 et 1 abstention.

Quatrième alinéa

Pas d'observation.

Cinquième alinéa

Un membre de la Commission propose, par voie d'amendement, de supprimer cet alinéa de l'article ainsi que les suivants.

Un autre membre souhaite remplacer le cinquième alinéa de cet article par la disposition suivante :

Bovendien is de uitoefening van dat recht slechts verantwoord indien de aldus verkregen goederen daadwerkelijk en spoedig worden aangewend voor het doel waarop dat recht is gericht. Het mag niet dienen om de begunstigde instellingen investeringen en kapitaalbeleggingen te laten verrichten.

Daarom moet de verkoper na een redelijke termijn de wederafstand van het goed kunnen eisen, indien het nog niet werd aangewend voor het doel waarvoor het is gekocht.

De Staatssecretaris voor het Vlaamse Gewest is het niet eens met de strekking van deze amendementen; het kan namelijk passend voorkomen dat grondreserves worden aangelegd en dat niet onmiddellijk tot de realisatie daarvan wordt overgegaan.

Een commissielid wijst evenwel op de laakbare praktijken van sommige openbare besturen die overgaan tot de onteigening van gronden zogenaamd ten behoeve van een sociale verkaveling. De gronden krijgen achteraf een andere bestemming (residentiële woonwijk) en worden verkocht met grote winst ten nadele van de oorspronkelijke eigenaars.

Een ander lid betwijfelt zulks; de vroegere eigenaars, zo zegt hij, kunnen eisen opnieuw in het bezit te worden gesteld van hun grond wanneer de overheid het doel van de onteigening niet realiseert.

Beide amendementen worden verworpen met 10 stemmen tegen 1 stem bij 1 onthouding.

Artikel 4

Eerste lid

Voor de duidelijkheid beslist de Commissie, op de eerste regel, het woord « onroerend » in te voegen vóór het woord « goed » en hetzelfde woord op de vierde regel te schrappen.

Tweede lid

Geen opmerkingen.

Derde lid

Bij amendement wordt voorgesteld de woorden « zestig dagen » te vervangen door de woorden « dertig dagen ». Ter verantwoording zegt de indiener dat de verkoper zo snel mogelijk moet weten wie de mogelijke koper van zijn goed is.

De Commissie wenst de voorgestelde procedure op dit punt niet te wijzigen en verwerpt het amendement met 10 stemmen tegen 1 stem bij 1 onthouding.

Vierde lid

Geen opmerkingen.

Vijfde lid

Een commissielid stelt bij amendement voor deze en volgende alinea's van het artikel te schrappen.

Een ander lid wenst dat het vijfde lid van dit artikel zou worden vervangen als volgt :

« 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}. »

L'intervenant est d'avis que la procédure proposée ne peut faire obstacle au droit 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.

Un commissaire, auteur de la proposition de loi initiale, rappelle que la procédure définie à cet article se fonde sur celle prévue par l'article 48 de la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme.

Il estime qu'il convient de maintenir cette procédure inchangée.

La majorité de la Commission est de cet avis.

Le premier amendement est rejeté par 10 voix contre 2, le second par 10 voix contre 1 et 1 abstention.

Sixième alinéa

Cet alinéa fait l'objet de deux amendements.

Le premier vise à remplacer le sixième alinéa de cet article par la disposition suivante :

« Si aucune des personnes morales visées à l'article 2 n'a accepté l'offre, le bien échappe définitivement à l'application de la présente loi, aussi longtemps que le propriétaire vendeur reste le même. »

Voici la justification de cet amendement :

Il est contraire au bon sens qu'un bien immeuble ayant déjà fait l'objet d'une offre à l'une des personnes morales visées à l'article 2, qui ne l'a toutefois pas acceptée précédemment, puisse faire l'objet d'une nouvelle offre. Ce serait ruiner toute sécurité juridique dans notre Etat de droit.

Le deuxième amendement tend à remplacer, au même alinéa, les mots : « d'un an » par les mots « de trois ans ».

L'auteur de l'amendement estime qu'on ne peut imposer au propriétaire de procéder après un an à une nouvelle offre aux pouvoirs publics à des conditions équivalentes. 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.

« 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. »

Het lid is van oordeel dat de voorgestelde procedure geen afbreuk mag 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.

Door een commissielid, indiener van het oorspronkelijk voorstel van wet, wordt in herinnering gebracht dat de in dit artikel bepaalde procedure gebaseerd is op die welke voorkomt in artikel 48 van de wet van 4 november 1969 op de landpacht.

Hij acht het raadzaam deze procedure ongewijzigd te handhaven.

De meerderheid van de Commissie is dezelfde mening toegedaan.

Het eerste amendement wordt verworpen met 10 tegen 2 stemmen, het tweede met 10 stemmen tegen 1 stem bij 1 onthouding.

Zesde lid

Er worden twee amendementen ingediend.

Het eerste strekt om het zesde lid van dit artikel te vervangen als volgt :

« Indien geen enkele rechtspersoon vermeld in artikel 2 het aanbod heeft aanvaard, valt het goed definitief buiten de toepassing van deze wet, zolang de eigenaar verkoper dezelfde blijft. »

De verantwoording ervan luidt :

Het druist in tegen het gezond verstand dat een onroerend goed dat eens het voorwerp is geweest van een aanbod gericht tot een in artikel 2 genoemd rechtspersoon, welk aanbod evenwel niet werd opgenomen bij een andere gelegenheid, nogmaals in aanmerking zou komen voor een dergelijk aanbod. Hierdoor zou elke rechtszekerheid in onze rechtsstaat verdwijnen.

Met het tweede amendement wordt voorgesteld in hetzelfde lid de woorden « een jaar » te vervangen door « drie jaar ».

De indiener vindt dat de eigenaar niet mag 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.

Pour le même motif que celui invoqué en ce qui concerne le 5^e alinéa (même procédure que celle prévue par la loi sur les baux à ferme), la Commission rejette les deux amendements par 10 voix contre 2.

Septième alinéa

Pas d'observations.

Huitième alinéa

Le Secrétaire d'Etat à la Région flamande constate que cet alinéa fait l'objet de plusieurs amendements, qui ont tous trait au paiement du prix.

Ces amendements sont manifestement inspirés par le souci d'apaiser les inquiétudes qui se sont fait jour dans l'opinion publique quant à l'éventualité d'un paiement tardif du prix d'achat par les pouvoirs publics qui ont fait usage de leur droit de préemption.

Le Secrétaire d'Etat signale que la Chambre des Représentants a complété le texte initial par une disposition prévoyant que, si le paiement n'a pas été effectué dans les 60 jours après la conclusion de la vente, l'acheteur doit payer les intérêts légaux. On a déduit à tort de cette disposition que l'acheteur, soit en l'occurrence les pouvoirs publics, pourra retarder le paiement pour une durée indéterminée, à condition, il est vrai, de payer les intérêts légaux. Tel n'a jamais été l'objectif recherché; au contraire, la Chambre des Représentants a estimé qu'outre les garanties offertes par le Code civil (art. 1650 et suivants), il convenait d'accorder au vendeur des garanties supplémentaires.

Toutefois, pour éviter tout malentendu à ce sujet, le Secrétaire d'Etat suggère de supprimer la dernière phrase du huitième alinéa et il demande que les amendements déposés soient retirés par leurs auteurs.

Un membre indique que la déclaration du Secrétaire d'Etat ne le satisfait pas et souhaite que la Commission se prononce sur les amendements déposés. Les amendements qui ont trait au règlement du paiement sont les suivants :

Premier amendement :

Remplacer la dernière phrase de l'alinéa 8 du même article par la disposition suivante :

« Si le paiement n'a pas été effectué dans les soixante 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

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

Om dezelfde reden als die welke geldt voor het vijfde lid (zelfde procedure als in de wet op de landpacht) verwerpt de Commissie beide amendementen met 10 tegen 2 stemmen.

Zevende lid

Geen opmerkingen.

Achtste lid

De Staatssecretaris voor het Vlaamse Gewest constateert dat verscheidene amendementen ter tafel liggen die alle betrekking hebben op de betaling van de prijs.

Die amendementen zijn kennelijk ingegeven door de zorg om de ongerustheid weg te nemen die in de publieke opinie is ontstaan met betrekking tot de eventuele laattijdige betaling van de koopprijs door de overheid die van haar recht van voorkoop gebruik maakt.

De Staatssecretaris wijst erop dat de Kamer van Volksvertegenwoordigers aan de oorspronkelijke tekst een bepaling heeft toegevoegd luidens welke de koper, indien hij niet betaalt binnen 60 dagen na de afsluiting van de verkoop, de wettelijke interest verschuldigd is. Uit deze bepaling werd verkeerdelijk afgeleid dat de koper, in dit geval de overheid, de betaling voor onbepaalde tijd zou kunnen uitstellen, weliswaar met betaling van de wettelijke interesten. Dit is nooit de bedoeling geweest; integendeel, de Kamer van Volksvertegenwoordigers heeft geoordeeld dat, naast de waarborgen die het Burgerlijk Wetboek (art. 1650 en vlg.) biedt, bijkomende garanties aan de verkoper moesten worden geboden.

Om evenwel alle misverstand over deze aangelegenheid te vermijden suggereert de Staatssecretaris de laatste volzin van het achtste lid te schrappen en vraagt hij dat de ingediende amendementen zouden worden teruggenomen.

Een lid neemt geen genoegen met deze verklaring van de Staatssecretaris en wenst dat de Commissie zich zou uitspreken over de ingediende amendementen. De amendementen die betrekking hebben op de regeling van de betaling zijn de volgende :

Eerste amendement :

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

Men moet 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

dommages et intérêts, les retards de paiement des pouvoirs publics.

Amendement subsidiaire :

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.

Deuxième amendement

Compléter cet article par un alinéa, rédigé comme suit :

« A défaut du paiement du prix principal et des intérêts visés ci-dessus, endéans un délai de quatre mois, le vendeur pourra à son gré soit requérir la résiliation de la vente et les dommages et intérêts justifiés, soit obtenir une indemnité correspondant à 20 p.c. de sa créance en principal et intérêt.

En cas de revente du bien, l'acheteur qui a fait usage de son droit de préemption est privé de ce droit. »

Justification

Un des objectifs, légitime et habituel, des vendeurs est d'obtenir rapidement le paiement du prix de vente. Au risque de violer le prescrit de l'article 11 de la Constitution (juste et préalable indemnité), il ne peut lui être imposé des délais anormaux de paiement. La déduction d'intérêts de retard n'est pas suffisante.

Troisième amendement

Supprimer le dernier alinéa et compléter cet article par les dispositions suivantes :

« Nonobstant toute disposition contraire, la personne morale dispose après l'expiration du délai visé au troisième alinéa, d'un délai d'un mois pour régler le prix.

Si le paiement n'a pas encore été effectué à l'expiration de ce délai d'un mois, l'acheteur est redevable, à compter du jour qui suit cette échéance, des intérêts légaux augmentés de 3 p.c.; si le retard de paiement excède trente jours, les intérêts légaux sont augmentés de 5 p.c.

A compter de l'expiration du soixantième jour de retard de paiement, le vendeur peut requérir la rétrocession du bien, et celui-ci ne pourra plus, ultérieurement, être soumis à ce droit, nonobstant toute disposition contractuelle ou légale contraire. »

Justification

Le retard de paiement peut causer un préjudice important au vendeur. C'est la raison pour laquelle les intérêts légaux doivent être augmentés de 3 p.c. ou de 5 p.c., ainsi que le prévoit d'ailleurs l'Etat à l'article 15 du cahier

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 :

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.

Tweede amendement :

Aan dit artikel een lid toe te voegen, luidende :

« Indien de bovengenoemde hoofdsom en interesten binnen een termijn van vier maanden niet betaald zijn, kan de verkoper naar believen hetzij de ontbinding van de verkoop en rechtmatige schadeloosstelling eisen, hetzij een vergoeding verkrijgen van 20 pct. van de verschuldigde hoofdsom en interesten.

Indien het goed opnieuw verkocht wordt, kan de koper die zijn recht van voorkoop heeft uitgeoefend, dit recht niet opnieuw uitoefenen. »

Verantwoording

De koper verwacht gewoonlijk en terecht dat de verkoopprijs zo spoedig mogelijk wordt betaald. Indien men wil voorkomen dat artikel 11 van de Grondwet wordt geschonden (billijke en voorafgaande schadeloosstelling), mogen aan de verkoper geen abnormale betalingstermijnen worden opgelegd. Nalatigheidsinteresten zijn daarbij niet voldoende.

Derde amendement

Het laatste lid van dit artikel te doen vervallen en dit artikel aan te vullen als volgt :

« Ook indien anders is bedongen, beschikt de rechtspersoon na het verstrijken van de in het derde lid bedoelde termijn, over een termijn van een maand om de prijs te voldoen.

Indien de betaling nog niet is verricht na het verstrijken van die termijn van een maand, is de koper vanaf de dag na die termijn de wettelijke interesten, verhoogd met 3 pct., verschuldigd; bedraagt de vertraging meer dan dertig dagen, dan worden de wettelijke interesten verhoogd met 5 pct.

Na het verstrijken van de zestigste dag vertraging kan de verkoper de wederafstand van het goed vorderen en kan dit goed naderhand, niettegenstaande andersluidende contractuele of wettelijke bepalingen, niet meer aan dat recht worden onderworpen. »

Verantwoording

Late betaling kan aan de verkoper ernstig nadeel berokkenen. Daarom dienen de wettelijke interesten met 3 pct. of 5 pct. te worden verhoogd, zoals trouwens ook door de Staat wordt bepaald in artikel 15 van de algemene aanne-

général des charges relatif aux marchés publics de travaux, de fournitures et de services.

Il se pourrait cependant que, le retard de paiement se prolongeant, le vendeur se trouve en difficulté eu égard à ses propres obligations vis-à-vis de tiers. Il doit dès lors pouvoir requérir, à partir du sixième mois qui suit la communication de son intention de vendre, la rétrocession du bien.

Reprenant la suggestion émise par le Secrétaire d'Etat, un membre dépose encore un amendement tendant à supprimer la dernière phrase du dernier alinéa.

En supprimant ce texte, on dissipe tout malentendu quant à la possibilité du propriétaire de résilier la vente en cas de non-paiement du prix dans le délai fixé.

Les trois premiers amendements cités sont rejetés par 10 voix contre 2; le dernier est adopté à l'unanimité (12 voix).

L'article 4 ainsi amendé est adopté par 10 voix contre 2.

Article 5

Par voie d'amendement, un commissaire propose :

A. De supprimer l'alinéa B de cet article.

B. De supprimer dans le quatrième alinéa du même article les mots « et la même question doit être posée publiquement à la séance de surenchère ».

Cet amendement est justifié comme suit :

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.

Le secrétaire d'Etat à la Région flamande fait observer que cet amendement revient en fait à supprimer le droit de préemption; s'il était adopté, il ne resterait plus que l'obligation de notification.

L'amendement est rejeté par 12 voix et 1 abstention.

La Commission prend ensuite connaissance d'un deuxième amendement tendant à insérer, au troisième alinéa de cet article, les mots « sur laquelle le vendeur a marqué son accord, » après les mots « et avant l'adjudication ».

Justification

Pour éviter toute équivoque, il convient de rappeler qu'en cas de vente publique, le vendeur conserve la liberté de mar-

mingsvoorwaarden van de overheidsopdrachten van werken, leveringen en diensten.

Het zou evenwel kunnen gebeuren dat de verkoper bij aanslepende late betaling zelf in moeilijkheden komt voor zijn eigen verplichtingen tegenover derden. Daarom moet hij vanaf de zesde maand na de bekendmaking van zijn bedoeling om te verkopen, de wederafstand van het goed kunnen vorderen.

Door een commissielid wordt nog, daarbij ingaande op de suggestie van de Staatssecretaris, een amendement ingediend dat strekt om de laatste volzin van het laatste lid te doen vervallen.

Deze schrapping, aldus de indiener, heft alle misverstand op omtrent de mogelijkheid die de eigenaar heeft om de koop te verbreken bij niet-betaling van de prijs binnen de gestelde termijn.

De drie eerstvermelde amendementen worden verworpen met 10 tegen 2 stemmen; het laatste amendement wordt eenparig (12 stemmen) goedgekeurd.

Het gewijzigde artikel 4 wordt aangenomen met 10 tegen 2 stemmen.

Artikel 5

Een commissielid stelt bij amendement voor :

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 ».

Hij geeft hiervoor de volgende 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.

De Staatssecretaris voor het Vlaamse Gewest merkt op dat dit amendement in feite neerkomt op de afschaffing van het recht van voorkoop; door de aanvaarding ervan zou er alleen nog een meldingsplicht overblijven.

Het amendement wordt verworpen met 12 stemmen bij 1 onthouding.

De Commissie neemt vervolgens kennis van een tweede amendement ertoe strekkend in het derde lid van dit artikel na de woorden « en vóór de toewijzing » in te voegen de woorden « waarmee de verkoper zich akkoord heeft verklaard ».

Verantwoording

Ten einde alle dubbelzinnigheid te voorkomen, dient erop te worden gewezen dat de verkoper bij een openbare ver-

quer ou non son accord sur le prix résultant d'une enchère, s'il estime ce prix insuffisant.

Le Secrétaire d'Etat à la Région flamande ainsi qu'un certain nombre de commissaires estiment qu'il est superflu d'insérer dans le texte le membre de phrase proposé par l'amendement.

Il va sans dire qu'un bien ne peut être attribué que si le vendeur accepte le prix proposé.

Un membre rompt une lance pour l'adoption de cet amendement. La seule objection présentée, à savoir que la disposition supplémentaire serait superflue, ne lui paraît pas suffisante pour justifier le rejet de l'amendement.

Mis aux voix, l'amendement est rejeté par 7 voix contre 4 et 1 abstention.

L'article est adopté par 11 voix et 1 abstention.

Article 6

Adopté sans discussion par 11 voix et 1 abstention.

Articles 7, 8 et 9

(art. 8, 9 et 10 du texte adopté par la Commission)

Un membre propose un amendement tendant à supprimer les articles 7, 8 et 9 du projet.

Il ne lui paraît pas équitable d'affaiblir le droit de préemption accordé au preneur de façon déjà limitée par la loi relative au bail à ferme et au droit de préemption et sauvegardé judicieusement par les lois relatives au remembrement.

La réalisation de l'objectif du présent projet ne peut contrarier l'objectif tout aussi justifié de l'exploitant agricole.

Son amendement ne renforce pas la sécurité du preneur : il vise tout simplement à ne pas la restreindre, alors même que les législations existantes permettent déjà aux dites sociétés de logement, ainsi d'ailleurs qu'aux pouvoirs communaux et publics en général, d'intervenir par expropriation dans les cas dûment justifiés.

Le Secrétaire d'Etat à la Région flamande constate que l'amendement tend à garantir les droits des exploitants agricoles. Or, il ne s'agit pas en l'occurrence de zones agricoles, mais de zones d'extension de l'habitat, de zones d'habitat et de zones de rénovation urbaine. Il est vrai que les zones d'extension de l'habitat sont actuellement affectées à l'agriculture mais, du point de vue de l'aménagement du territoire, leur destination finale n'en est pas moins la construction d'habitations sociales. Cette destination sera réalisée tôt ou tard, indépendamment du droit de préemption.

koop vrij blijft om al dan niet met de geboden prijs akkoord te gaan, indien hij van oordeel is dat die prijs niet hoog genoeg ligt.

De Staatssecretaris voor het Vlaamse Gewest en enkele leden oordelen dat de voorgestelde toevoeging overbodig is.

Het spreekt vanzelf dat een goed slechts kan worden toegewezen wanneer ook de verkoper instemt met de aangeboden prijs.

Een lid pleit voor de aanvaarding van dit amendement. Het enige aangevoerde bezwaar, namelijk dat de toevoeging overbodig is, lijkt hem geen voldoende reden om het amendement te verwerpen.

Het amendement wordt in stemming gebracht en verworpen met 7 tegen 4 stemmen bij 1 onthouding.

Het artikel wordt aangenomen met 11 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 6

Zonder bespreking aangenomen met 11 stemmen bij 1 onthouding.

Artikelen 7, 8 en 9

(art. 8, 9 en 10 van de tekst aangenomen door de Commissie)

Een lid stelt bij amendement voor de artikelen 7, 8 en 9 van het ontwerp te doen vervallen.

Hij acht het niet billijk het recht van voorkoop in te krimpen dat aan de pachter slechts op beperkte wijze is toegekend door de pachtwet en de wet op het recht van voorkoop en dat door de wetten betreffende de ruilverkaveling oordeelkundig is veilig gesteld.

Het doel dat met dit ontwerp wordt nagestreefd, mag niet het even gerechtvaardigde streven van de landbouwexploitanten doorkruisen.

Zijn amendement beoogt niet de positie van de pachter te verstevigen : het wil alleen dat zij niet aangetast wordt te meer daar de bestaande wetten aan de huisvestingsmaatschappijen evenals aan de gemeentebesturen en de openbare besturen over het algemeen reeds het recht verlenen om in behoorlijk verantwoorde gevallen tot onteigening over te gaan.

De Staatssecretaris voor het Vlaamse Gewest constateert dat het amendement strekt om de rechten van de landbouwexploitanten veilig te stellen. Het gaat hier evenwel niet om landbouwgebieden, maar om woonuitbreidingsgebieden, woongebieden en gebieden voor stadsvernieuwing. De woonuitbreidingsgebieden worden nu weliswaar voor de landbouw aangewend maar hun bestemming, uit het oogpunt van ruimtelijke ordening, is niettemin de sociale woningbouw. Die bestemming wordt vroeg of laat gerealiseerd, los van het recht van voorkoop.

Un commissaire ajoute que l'amendement serait justifié si le texte adopté par la Chambre était maintenu, parce que, en vertu de ce texte, le droit de préemption peut s'appliquer également dans les zones agricoles et les zones boisées.

L'intervenant estime que les zones agricoles ne seront suffisamment protégées que si l'on a la certitude que les zones d'extension de l'habitat serviront à la politique foncière sociale, ce qui est l'objet du projet de loi à l'examen. En outre, l'article 10 de ce projet permet aux pouvoirs publics de procéder par étapes.

L'auteur de l'amendement et un autre commissaire répliquent que la Société nationale terrienne peut exercer le droit de préemption, après le preneur, dans les zones désignées comme susceptibles d'être remembrées et donc aussi dans les zones d'extension de l'habitat comprises dans les biens à remembrer.

Lorsque les deux zones coïncident, c'est l'exploitation agricole qui doit avoir la priorité; d'où la proposition de maintenir telles quelles les lois sur le remembrement et le bail à ferme et de supprimer les articles 7, 8 et 9 du projet.

Un membre estime que les plans de secteur et les plans particuliers d'aménagement constituent la base de la politique foncière et que le remembrement y est subordonné.

Un autre membre attire l'attention sur l'importance des compétences attribuées aux comités de remembrement par la loi du 22 juillet 1970 sur le remembrement.

L'article 17 de cette loi dispose que l'accord dudit comité est requis pour l'exécution de travaux tels que constructions, plantations d'arbres, établissement de clôtures, etc.

Cela lui paraît excessif, plus particulièrement lorsqu'il s'agit de zones d'extension de l'habitat. Celle-ci, tout comme les zones d'habitat, doivent être destinées au logement.

Le même commissaire formule par ailleurs les observations suivantes :

- il n'est pas très fréquent qu'une zone d'extension de l'habitat coïncide avec une zone de remembrement;
- lorsque tel est le cas, il faut encore qu'il y ait vente;
- il faut que le bien intéresse les pouvoirs publics.

L'intervenant conclut que, lorsque le logement est la destination finale de la zone, les pouvoirs publics doivent avoir la possibilité de se rendre propriétaires.

Le Secrétaire d'Etat à la Région flamande souligne encore que, si l'on supprime les articles 7 et 8, il y aura deux instances qui pourront exercer le droit de préemption en fonction de deux objectifs différents (logement et agriculture).

Il rappelle une nouvelle fois qu'il s'agit de zone réservées à la construction d'habitations.

L'amendement visant à supprimer les articles 7, 8 et 9 est rejeté par 11 voix contre 2.

Een commissielid voegt hieraan toe dat het amendement verantwoord zou zijn mocht de door de Kamer goedgekeurde tekst worden behouden omdat, volgens die tekst, het recht van voorkoop ook toepassing kan vinden in de landbouw- en bosgebieden.

De landbouwgebieden kunnen naar zijn oordeel pas afdoend worden beschermd wanneer de zekerheid bestaat dat de woonuitbreidingsgebieden voor sociaal grondbeleid dienen. Dat is de bedoeling van dit ontwerp van wet. Bovendien is er artikel 10 van dit ontwerp dat de overheid in staat stelt etappegewijs tewerk te gaan.

De voorsteller van het amendement en een ander commissielid repliceren hierop dat de Nationale Landmaatschappij, na de pachter, het recht van voorkoop kan uitoefenen in de gebieden die worden aangewezen als vatbaar voor ruilverkaveling en dus ook in woonuitbreidingsgebieden die binnen deze ruilverkaveling vallen.

Wanneer beide gebieden samenvallen moet voorrang worden gegeven aan de landbouwexploitatie, vandaar het voorstel om de wetten op de ruilverkaveling en op de landpacht ongewijzigd te handhaven en de artikelen 7, 8 en 9 van het ontwerp te doen vervallen.

Volgens een lid zijn de gewestplannen en de bijzondere plannen van aanleg de basis van het grondbeleid. De ruilverkaveling is daaraan ondergeschikt.

Een ander lid wijst op de grote bevoegdheden die door de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling worden toegekend aan de ruilverkavelingcomités.

Volgens artikel 17 van die wet mogen geen werken, zoals bouwwerken, aanplanting van bomen, plaatsing van afsluitingen enz. worden uitgevoerd zonder de toestemming van dit comité.

Dit lijkt hem overdreven, meer bepaald wanneer het gaat om woonuitbreidingsgebieden. Samen met de woongebieden moeten deze bestemd worden voor de huisvesting.

Hetzelfde lid maakt nog de volgende opmerkingen :

- het komt niet zo vaak voor dat het woonuitbreidingsgebied samenvalt met het ruilverkavelingsgebied;
- wanneer zulks wel het geval is, moet er nog een verkoop plaatsvinden;
- de overheid moet belangstelling hebben voor het goed.

Het lid concludeert dat wanneer de uiteindelijke bestemming van het gebied huisvesting is, de overheid de mogelijkheid moet hebben om te kopen.

De Staatssecretaris voor het Vlaamse Gewest wijst er nog op dat, wanneer de artikelen 7 en 8 vervallen, twee instanties het recht van voorkoop kunnen uitoefenen in functie van twee verschillende doeleinden (huisvesting en landbouw).

Ook hij herhaalt nogmaals dat het gaat om gebieden bestemd voor woningbouw.

Het amendement tot schrapping van de artikelen 7, 8 en 9 wordt verworpen met 11 tegen 2 stemmen.

L'article 7 est adopté par 11 voix contre 2.

L'article 8 est adopté sans autre discussion par 11 voix contre 3.

L'article 9 fait également l'objet d'un amendement, qui vise lui aussi à protéger les intérêts du preneur.

Il est rédigé comme suit :

Remplacer le texte de cet article comme 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. »

Voici la justification de cet amendement :

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 propriétaires, 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.

Pour les mêmes raisons que celles qui viennent d'être exposées ci-dessus, l'amendement est rejeté par 11 voix contre 2 et 1 abstention.

L'article 9 est adopté à la même majorité.

Article 10

(art. 7 du texte adopté par la Commission)

Cet article vise à compléter le Code du logement par un article 45bis.

Un sénateur propose un amendement visant à supprimer le deuxième alinéa de l'article 45bis.

Il estime qu'il serait inouï que l'Etat assume une telle charge financière. Cela signifierait ni plus ni moins que les pouvoirs subordonnés pourraient contracter des emprunts dont l'Etat supporterait la charge des intérêts. En pareil cas, les pouvoirs subordonnés pourraient provoquer la faillite de l'Etat ou, à tout le moins, aggraver encore le déficit du budget de l'Etat, sans que celui-ci ait la moindre possibilité de freiner les dépenses ainsi occasionnées.

Il ajoute que cette disposition grève les budgets futurs d'une lourde hypothèque et constitue, après tant d'autres, un nouvel exemple classique des charges que l'on fait inconsidérément peser sur l'Etat, et donc directement sur les citoyens. Il est grand temps que le Parlement réagisse énergiquement contre de telles dépenses, dont on ne peut encore dire quelle ampleur elles prendront.

Artikel 7 wordt aangenomen met 11 tegen 2 stemmen.

Artikel 8 wordt zonder verdere bespreking aangenomen met 11 tegen 3 stemmen.

Bij artikel 9 wordt nog een ander amendement ingediend dat eveneens tot doel heeft de belangen van de pachter te beschermen.

Het luidt als volgt :

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 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.

Het amendement wordt op grond van dezelfde overwegingen als hierboven uiteengezet, verworpen met 11 tegen 2 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 9 wordt met dezelfde stemmenverhouding aangenomen.

Artikel 10

(art. 7 van de tekst aangenomen door de Commissie)

Dit artikel strekt tot aanvulling van de Huisvestingscode met een artikel 45bis.

Een senator stelt bij amendement voor het tweede lid van dit artikel 45bis te doen vervallen.

Hij vindt het ongehoord dat de Staat een dergelijke financiële last op zich zou nemen. Dit zou noch min noch meer betekenen dat de ondergeschikte besturen leningen zouden kunnen aangaan waarvoor de Staat de rentelast zou dragen. Op die manier zouden de ondergeschikte besturen het failliet van de Staat kunnen teweegbrengen of op zijn minst genomen het tekort op de Rijksbegroting nog doen aanzwellen zonder dat de Staat ook maar enige mogelijkheid heeft om die uitgaven af te remmen.

Die bepaling, zo voegt hij hieraan toe, legt een zware hypotheek op de toekomstige begrotingen, zij is een zoveelste schoolvoorbeeld van de ondoordachte lasten die op de Staat — en dus rechtstreeks op de burgers — worden geladen. Het wordt de hoogste tijd dat het Parlement krachtig reageert tegen dergelijke uitgaven waarvan men nu nog niet kan zeggen welke omvang zij zullen aannemen.

Un commissaire fait observer que la disposition dont la suppression est proposée offre à l'Etat la possibilité d'accorder une aide, mais sans lui en imposer l'obligation.

Les pouvoirs publics devront apprécier en temps voulu si une dépense telle que celle qui est visée ici est justifiée.

L'amendement est rejeté par 13 voix et 1 abstention.

La Commission examine ensuite un amendement qui propose de remplacer l'article 45bis par un nouveau texte, rédigé comme suit :

« Article 45bis. — L'Etat peut accorder sa garantie de bonne fin aux emprunts contractés par des communes et des associations de communes, les centres publics d'aide sociale ou les associations de centres publics d'aide sociale, dans le but d'acquérir des biens immeubles bâtis ou non bâtis et de les rendre constructibles dans la perspective des opérations visées à l'article 33 du Code du Logement et à l'article 80 de ce Code, contenant des dispositions particulières pour la région flamande.

L'Etat peut également intervenir dans la charge des intérêts des emprunts visés à l'alinéa précédent.

Le Roi arrête les modalités d'exécution du présent article. »

Cet amendement est justifié comme suit :

Il convient d'éviter que la politique foncière ne se trouve éparpillée entre une multitude d'institutions, au point qu'elle cesserait d'être une politique.

Ce qui paraît le plus indiqué, c'est une action coordonnée des administrations et des institutions visées dans le Code du Logement.

Le Secrétaire d'Etat à la Région flamande marque son accord sur ce texte. Il souligne la distinction qu'il y a lieu de faire entre cet article créant un fonds foncier et les autres articles du projet qui règlent le droit de préemption.

Il convient, selon le Secrétaire d'Etat, que cet article mentionne les institutions qui, selon l'article 80 du Code du Logement, entrent en ligne de compte pour bénéficier des interventions prévues par la loi dite Brunfaut, qui leur donne la possibilité de pratiquer une politique de logement social.

En mentionnant les mêmes institutions à l'article 45bis proposé, on leur permettrait également de pratiquer dorénavant une politique foncière sociale. Ainsi, elles seraient, en outre, placées sur le même pied que les sociétés immobilières qui ont leur propre mode de financement et qu'il ne faut dès lors pas mentionner en cet endroit.

Plusieurs commissaires se demandent s'il est vraiment souhaitable d'étendre les dispositions de cette loi aux CPAS, lesquels ne sont pas visés par l'article 2 du projet. Craignant qu'il n'en résulte une certaine confusion, ils proposent de maintenir les dispositions de cet article dans le projet mais de ne pas en faire un complément du Code du Logement.

Er wordt opgemerkt dat de bepaling waarvan de schrapping wordt voorgesteld, de Staat de mogelijkheid biedt maar niet de verplichting oplegt een tegemoetkoming te verlenen.

De overheid zal te gelegener tijd moeten oordelen of een uitgave zoals hier bedoeld, verantwoord is.

Het amendement wordt verworpen met 13 stemmen bij 1 onthouding.

Vervolgens wordt een amendement in bespreking gebracht dat volgende nieuwe redactie voorstelt voor artikel 45bis.

« Artikel 45bis. — De Staat kan zijn waarborg verlenen voor de goede afloop van de leningen die door gemeenten en verenigingen van gemeenten, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn of de verenigingen van openbare centra voor maatschappelijk welzijn worden aangegaan voor de verwerving van ongebouwde en gebouwde onroerende goederen en het bouwklaar maken ervan, met het oog op de verrichtingen bepaald bij artikel 33 van de Huisvestingscode, respectievelijk artikel 80 van de bepalingen van deze code, toepasselijk voor het Vlaamse gewest.

De Staat is tevens gemachtigd een tegemoetkoming op zich te nemen in de intrestlasten van de in het voorgaande lid bedoelde leningen.

De Koning bepaalt de modaliteiten voor de uitvoering van dit artikel ».

De indiener verantwoordt dit amendement als volgt :

Er dient te worden vermeden dat het beleid betreffende de grond versnipperd wordt over een veelheid van instellingen, waardoor het zou ophouden een beleid te zijn.

Een gecoördineerde actie van besturen en instellingen vermeld in de Huisvestingscode lijkt het meest aangewezen.

De Staatssecretaris voor het Vlaamse Gewest is het eens met deze tekst. Hij wijst op het onderscheid tussen dit artikel, waarbij een grondfonds wordt opgericht, en de overige artikelen van het ontwerp die het recht van voorkoop regelen.

Het past volgens de Staatssecretaris, dat in dit artikel de instellingen worden genoemd die, volgens artikel 80 van de Huisvestingscode in aanmerking komen voor de tegemoetkomingen bepaald bij de zogenaamde wet Brunfaut die hen in staat stelt aan sociale huisvesting te kunnen doen.

Door dezelfde instellingen in het voorgestelde artikel 45bis te vermelden kunnen zij voortaan ook aan sociaal grondbeleid doen. Op die wijze worden ze bovendien op gelijke voet geplaatst met de bouwmaatschappijen die een eigen financieringswijze hebben en bijgevolg hier niet moeten worden vermeld.

Verscheidene leden vragen zich af of het wel wenselijk is de bepalingen van deze wet uit te breiden tot de OCMW's die in artikel 2 van het ontwerp niet worden vermeld. Zij vrezen dat hierdoor verwarring zal ontstaan en stellen voor de bepalingen van dit artikel in het ontwerp te behouden, evenwel met als aanvulling van de Huisvestingscode.

S'il s'avérait nécessaire de modifier ledit Code, cela pourrait se faire par une loi distincte.

Le Secrétaire d'Etat à la Région flamande et la majorité de la Commission marquent leur accord.

Par 10 voix et 2 abstentions, la Commission décide d'insérer dans le projet, comme article 7 et sous le Chapitre II intitulé « Financement », le texte ci-après.

L'article 7 du texte adopté par la Commission (ancien article 10) est rédigé comme suit :

« En vue de la mise en œuvre d'une politique foncière sociale, l'Etat peut accorder sa garantie de bonne fin aux emprunts contractés par des personnes morales de droit public visées à l'article 2 dans le but d'acquérir des biens meubles bâtis ou non bâtis et de les rendre constructibles.

L'Etat peut également intervenir dans la charge des intérêts des emprunts visés à l'alinéa précédent.

Le Roi arrête les modalités d'exécution du présent article. »

La numérotation des articles 7, 8 et 9 du projet est modifiée en conséquence.

L'ensemble du projet de loi modifié a été adopté par 10 voix contre 4.

Le présent rapport a été approuvé par 14 voix et 3 abstentions.

Le Rapporteur,
R. WINDELS.

Le Président,
F. DE BONDT.

Mocht het nodig blijken die code te wijzigen, dan kan zulks bij afzonderlijke wet.

De Staatssecretaris voor het Vlaamse Gewest en de meerderheid van de Commissie stemmen hiermee in.

Met 10 stemmen bij 2 onthoudingen beslist de Commissie onderstaande tekst als artikel 7 en onder Hoofdstuk II, met als opschrift « Financiering », in het ontwerp in te voegen.

Artikel 7 van de tekst aangenomen door de Commissie (oud artikel 10) luidt dus :

« Met het oog op het voeren van een sociaal grondbeleid kan de Staat zijn waarborg verlenen voor de goede afloop aan de leningen die door rechtspersonen bedoeld in artikel 2 worden aangegaan voor de verwerving van ongebouwde en gebouwde onroerende goederen en het bouwklaar maken ervan.

De Staat is tevens gemachtigd een tegemoetkoming op zich te nemen in de interestlasten van de in het voorgaande lid bedoelde leningen.

De Koning bepaalt de modaliteiten voor de uitvoering van dit artikel. »

De artikelen 7, 8 en 9 van het ontwerp worden dienovereenkomstig vernummerd.

Het geheel van het gewijzigde ontwerp van wet wordt aangenomen met 10 tegen 4 stemmen.

Dit verslag is goedgekeurd met 14 stemmen bij 3 onthoudingen.

De Verslaggever,
R. WINDELS.

De Voorzitter,
F. DE BONDT.

TEXTE ADOPTE PAR LA COMMISSION

ARTICLE 1^{er}

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux plans mentionnés ci-après, pour autant qu'ils aient force obligatoire conformément à l'article 2 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme :

- a) dans les zones d'extension de l'habitat fixées par les plans de secteur;
- b) dans les zones, affectées aux logements et lotissements sociaux, des plans particuliers d'aménagement établis en application de l'article 16 de la loi précitée;
- c) dans les plans particuliers d'aménagement visés à l'article 17, deuxième alinéa, de la loi précitée.

Ces dispositions s'appliquent également, dans les zones de rénovation urbaine, aux parties dont le périmètre a été fixé, sur la proposition des administrations communales intéressées, par un arrêté royal délibéré en exécutif de la région.

Ledit arrêté est subordonné à une enquête publique et est applicable à partir de la date où il a été donné communication, par lettre recommandée à la poste, du plan définitif aux propriétaires et usufruitiers concernés.

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

ART. 2

Afin de promouvoir une politique foncière sociale, un droit de préemption est accordé aux communes et associations de communes, à la Société nationale terrienne et à la Société nationale du Logement.

Le Roi arrête pour chaque région, par arrêté délibéré en exécutif de la région, les priorités et les modalités d'exécution relatives à l'exercice de ce droit.

ART. 3

Ce droit de préemption ne peut être exercé :

- 1° en cas de vente :
 - à l'égard du conjoint du propriétaire ou de l'un des copropriétaires;
 - à l'égard des descendants ou de leurs enfants adoptifs ou à l'égard des enfants adoptifs du propriétaire ou de l'un des copropriétaires ou de leur conjoint;
 - à l'égard des père et mère du propriétaire ou du conjoint du propriétaire;
- 2° en cas de vente à un copropriétaire du bien;

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

ARTIKEL 1

De bepalingen van dit hoofdstuk zijn van toepassing binnen de hiernavermelde plannen, voor zover die plannen overeenkomstig artikel 2 van de wet van 29 maart 1962, houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw bindende kracht bezitten :

- a) in de woonuitbreidingsgebieden bepaald in de gewestplannen;
- b) in de voor sociale woningen en voor sociale verkavelingen bestemde zones van de bijzondere plannen van aanleg opgemaakt met toepassing van artikel 16 van voormelde wet;
- c) in de bijzondere plannen van aanleg bedoeld bij artikel 17, tweede lid, van voormelde wet.

Die bepalingen zijn eveneens van toepassing in de stads-herwaarderingsgebieden, binnen de gedeelten waarvan de omtrek, op voorstel van de betrokken gemeentebesturen, is vastgesteld bij een koninklijk besluit overlegd in de executieve van het gewest.

Dit besluit is onderworpen aan een openbaar onderzoek en is van toepassing vanaf de datum dat van het definitief plan, bij ter post aangetekende brief, mededeling werd gedaan aan de betrokken eigenaars en vruchtgebruikers.

De Koning bepaalt de modaliteiten voor de uitvoering van dit artikel.

ART. 2

Ten einde een sociaal grondbeleid te bevorderen wordt een recht van voorkoop toegekend aan de gemeenten en de verenigingen van gemeenten, de Nationale Landmaatschappij en de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

De Koning stelt bij een in de executieve van het gewest overlegd besluit voor elk gewest de prioriteiten en de uitvoeringsmodaliteiten vast voor de uitoefening van dit recht.

ART. 3

Dit recht van voorkoop geldt niet :

- 1° in geval van verkoop :
 - aan de echtgenoot van de eigenaar of van een van de medeëigenaars;
 - aan de afstammelingen of hun aangenomen kinderen of aan de aangenomen kinderen van de eigenaar of van de medeëigenaars of van hun echtgenoten;
 - aan de vader en de moeder van de eigenaar of van de echtgenoot van de eigenaar;
- 2° in geval van verkoop aan een medeëigenaar van het goed;

3° en cas de vente à une société immobilière de service public, à une commune, à une association de communes, à un centre public d'aide sociale ou à une association de centres publics d'aide sociale;

4° en cas de vente aux administrations publiques ou aux personnes morales de droit public à désigner par le Roi;

5° en cas de vente à des personnes morales de droit privé sans but lucratif qui poursuivent des objectifs d'intérêt public dans les secteurs de l'enseignement, de l'éducation, des soins de santé, de la culture et de l'aide sociale;

6° lorsque le bien immeuble fait partie d'un lotissement approuvé pour lequel sont terminés les travaux et opérations prévus à l'article 58 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;

7° lorsque le bien immeuble fait l'objet d'une promesse de vente ayant date certaine avant l'entrée en vigueur de la présente loi;

8° en cas de vente par les pouvoirs publics et les personnes morales de droit public visées à l'article 2 et au 3° du présent article.

ART. 4

Le propriétaire ne peut vendre le bien immeuble de gré à gré à une personne autre que les personnes morales visées à l'article 2, qu'après avoir, par l'intermédiaire de l'administration communale de la commune sur le territoire de laquelle est sis le bien, mis lesdites personnes en mesure d'exercer leur droit de préemption. A cet effet, il doit communiquer à l'administration communale, par lettre recommandée, le prix et les conditions auxquels il est disposé à vendre le bien. Cette communication vaut offre de vente.

Dans un délai de dix jours civils, l'administration communale en donne connaissance aux personnes morales visées à l'article 2.

Les personnes morales, visées à l'article 2, désireuses d'accepter l'offre, doivent en donner connaissance au propriétaire, par lettre recommandée à la poste, dans les soixante jours de la communication visée au premier alinéa.

Si l'offre n'est acceptée que par une seule personne morale, la vente, conformément à l'article 1583 du Code civil, est parfaite entre parties dès l'expiration dudit terme de soixante jours. Si, dans ce délai, plusieurs personnes morales ont accepté l'offre, la vente est parfaite, à l'expiration du même délai de soixante jours, entre le vendeur et la personne morale qui dispose de la priorité sur les autres, conformément à l'arrêté royal pris en exécution de l'article 2.

3° in geval van verkoop aan een bouwmaatschappij tot nut van het algemeen, een gemeente, een vereniging van gemeenten, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, of een vereniging van openbare centra voor maatschappelijk welzijn;

4° in geval van verkoop aan de door de Koning aan te duiden openbare besturen of publiekrechtelijke rechtspersonen;

5° in geval van verkoop aan privaatrechtelijke rechtspersonen zonder winstoogmerk, die doelstellingen van openbaar nut nastreven in de sectoren van het onderwijs, de opvoeding, de cultuur en de sociale dienstverlening;

6° wanneer het onroerend goed deel uitmaakt van een goedgekeurde verkaveling waarvoor de werken en handelingen, bedoeld in artikel 58 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, zijn voltooid;

7° wanneer het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een verkoopbelofte die een vaste dagtekening heeft verkregen vóór de inwerkingtreding van deze wet;

8° in geval van verkoop door de openbare besturen en publiekrechtelijke rechtspersonen bedoeld in artikel 2 en in het 3° van dit artikel.

ART. 4

De eigenaar mag het onroerend goed slechts uit de hand verkopen aan iemand anders dan de rechtspersonen bedoeld in artikel 2, nadat hij, door bemiddeling van het gemeentebestuur op het grondgebied waarvan het goed gelegen is, aan die personen de gelegenheid heeft gegeven hun recht van voorkoop uit te oefenen. Te dien einde moet hij bij ter post aangetekende brief aan het gemeentebestuur de prijs en de voorwaarden meedelen waartegen hij bereid is het goed te verkopen. Deze mededeling geldt als aanbod van verkoop.

Binnen een termijn van tien kalenderdagen geeft het gemeentebestuur hiervan kennis aan de in artikel 2 bedoelde rechtspersonen.

De rechtspersonen, bedoeld in artikel 2, die het aanbod wensen te aanvaarden moeten hiervan, bij ter post aangetekende brief, binnen zestig dagen na de mededeling bedoeld in het eerste lid, kennis geven aan de eigenaar.

Indien binnen die termijn slechts een enkele rechtspersoon het aanbod aanvaardt, is de verkoop overeenkomstig artikel 1583 van het Burgerlijk Wetboek tussen partijen voltrokken zodra die termijn van zestig dagen is verstreken. Indien verscheidene rechtspersonen binnen die termijn het aanbod hebben aanvaard, is de verkoop na het verstrijken van dezelfde termijn van zestig dagen voltrokken tussen de verkoper en de rechtspersoon die overeenkomstig het koninklijk besluit, genomen ter uitvoering van artikel 2, prioriteit heeft boven de andere.

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 tiers à un prix inférieur ou à des conditions plus favorables, sans qu'une nouvelle offre soit faite conformément à l'alinéa premier.

Après un délai d'un an à dater de l'offre, le bien ne peut être vendu de gré à gré, même à un prix identique et dans des conditions identiques, sans qu'une nouvelle offre soit faite.

L'officier instrumentant qui passe un acte de vente de gré à gré à une personne autre que les personnes morales visées à l'article 2 est tenu de notifier à celles-ci, par l'intermédiaire de l'administration communale, le prix et les conditions de la vente, dans le mois de l'enregistrement.

Nonobstant toute disposition contraire, la personne morale dispose, après l'expiration du délai visé au troisième alinéa, d'un délai d'un mois pour régler le prix.

ART. 5

En cas de vente publique, l'officier instrumentant est tenu de communiquer à l'administration de la commune sur le territoire de laquelle est sis le bien immeuble, le lieu, la date et l'heure de la vente, au moins soixante jours à l'avance.

Dans un délai de dix jours civils, l'administration communale donne connaissance de cette communication aux personnes morales visées à l'article 2.

L'officier instrumentant est tenu de demander publiquement à la fin des enchères et avant l'adjudication si une des personnes morales visées à l'article 2 désire exercer son droit de préemption au prix de la dernière offre. Au cas où une de celles-ci déclare exercer son droit de préemption au prix de la dernière offre, la vente devient définitive par cet acquiescement. Au cas où plusieurs de ces personnes morales exerceraient leur droit de préemption, la vente serait réalisée au profit de la personne prioritaire sur la base de l'arrêté royal pris en exécution de l'article 2. Au cas où aucune de ces personnes morales ne déclare exercer son droit de préemption, la vente se poursuit.

En cas de revente par suite de l'exercice du droit de sur-enchère, la même notification doit être faite huit jours à l'avance aux personnes morales visées à l'article 2 et la même question doit être posée publiquement à la séance de sur-enchère.

ART. 6

En cas de vente faite en méconnaissance des droits de préemption, les personnes morales visées à l'article 2 peuvent exiger d'être subrogées à l'acquéreur.

Is het aanbod binnen die termijn niet aanvaard, dan mag de eigenaar het goed niet tegen een lagere prijs of gunstiger voorwaarden uit de hand aan een derde verkopen, zonder dat een nieuw aanbod is gedaan overeenkomstig het eerste lid.

Na verloop van een termijn van één jaar na het aanbod, mag het goed niet uit de hand worden verkocht, zelfs niet tegen dezelfde prijs en onder dezelfde voorwaarden, zonder dat een nieuw aanbod wordt gedaan.

De instrumenterende ambtenaar die een akte van verkoop uit de hand heeft verleden aan iemand anders dan de rechtspersonen bedoeld in artikel 2, is gehouden, door bemiddeling van het gemeentebestuur, aan de laatstgenoemden kennis te geven van de prijs en de voorwaarden van de verkoop, binnen een maand na de registratie.

Ook indien anders is bedongen, beschikt de rechtspersoon, koper van het goed, na het verstrijken van de in het derde lid bedoelde termijn, over een termijn van één maand om de prijs te voldoen.

ART. 5

In geval van openbare verkoop is de instrumenterende ambtenaar gehouden ten minste zestig dagen van te voren aan het gemeentebestuur op het grondgebied waarvan het onroerend goed gelegen is, plaats, dag en uur van de verkoop mede te delen.

Binnen een termijn van tien kalenderdagen geeft het gemeentebestuur kennis van die mededeling aan de in artikel 2 bedoelde rechtspersonen.

De instrumenterende ambtenaar is gehouden aan het einde van de opbieding en vóór de toewijzing in het openbaar de vraag te stellen of een van de rechtspersonen bedoeld in artikel 2 zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs. Indien een van die rechtspersonen verklaart zijn recht aan voorkoop tegen de laatst geboden prijs uit te oefenen, is de verkoop definitief krachtens deze instemming. Indien verscheidene van die rechtspersonen hun recht van voorkoop uitoefenen, wordt de verkoop toegewezen aan de persoon die prioriteit geniet overeenkomstig het koninklijk besluit genomen ter uitvoering van artikel 2. Indien geen van die rechtspersonen verklaart zijn recht van voorkoop uit te oefenen, wordt de verkoop voortgezet.

In geval van herverkoop ten gevolge van de uitoefening van het recht van hoger bod, moet acht dagen tevoren aan de in artikel 2 bedoelde rechtspersonen dezelfde kennisgeving worden gedaan en moet in het openbaar dezelfde vraag worden gesteld ter zitting van herverkoop.

ART. 6

In geval van verkoop met miskennen van het recht van voorkoop, kunnen de rechtspersonen bedoeld in artikel 2, eisen in de plaats te worden gesteld van de koper.

Le fait du dépôt d'une demande en subrogation rend les demandes ultérieures irrecevables.

L'action en subrogation doit être intentée à la fois au vendeur et au premier acquéreur, et la demande n'est reçue qu'après avoir été inscrite en marge de la transcription de l'acte incriminé et, le cas échéant, en marge de la transcription du dernier titre transcrit.

Le subrogé rembourse à l'acquéreur le prix payé par lui. Celui qui a vendu le bien en méconnaissance du droit de préemption rembourse à l'acquéreur les frais de l'acte d'achat. Le subrogé n'est tenu des obligations résultant pour l'acquéreur de l'acte authentique de vente et des charges consenties par l'acquéreur que pour autant que ces dernières aient fait l'objet d'inscription ou de transcription avant l'inscription de sa demande.

L'action en retrait et en subrogation se prescrit, en cas de vente publique, par trois mois à dater de l'adjudication et, en cas de vente de gré à gré, par trois mois à dater de la notification de cette vente aux personnes morales visées à l'article 2, si une telle notification a eu lieu, et sans cela, par deux ans à dater de la transcription de l'acte de vente.

Si le juge accueille la demande en subrogation, le jugement est transcrit sur le registre du conservateur des hypothèques compétent et il a, à l'égard des tiers, les mêmes effets que la transcription d'un acte de cession.

CHAPITRE II

Financement

ART. 7

En vue de la mise en œuvre d'une politique foncière sociale, l'Etat peut accorder sa garantie de bonne fin aux emprunts contractés par des personnes morales de droit public visées à l'article 2 dans le but d'acquérir des biens meubles bâtis ou non bâtis et de les rendre constructibles.

L'Etat peut également intervenir dans la charge des intérêts des emprunts visés à l'alinéa précédent.

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

CHAPITRE III

Dispositions modificatives

ART. 8

L'article 56, § 2, 1, de la loi du 22 juillet 1970 relative au rattachement légal de biens ruraux est complété par un 5°, libellé comme suit :

Het instellen van een vordering tot indeplaatsstelling maakt latere vorderingen niet ontvankelijk.

De vordering tot indeplaatsstelling moet gelijktijdig tegen de verkoper en de eerste koper worden ingesteld en de eis is eerst ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte en, in voorkomend geval, op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

De in de plaats gestelde betaalt aan de koper de prijs terug die deze heeft betaald. Degene die het goed heeft verkocht met miskenning van het recht van voorkoop betaalt aan de koper de kosten van de akte van aankoop terug. De in de plaats gestelde is slechts gehouden tot de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en tot de lasten waarin de koper heeft toegestemd, voor zover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven voor de inschrijving van zijn eis.

De vordering tot naasting en tot indeplaatsstelling verjaart, bij openbare verkoop, door verloop van drie maanden te rekenen van de toewijzing en, bij verkoop uit de hand, door verloop van drie maanden te rekenen van de kennisgeving van de verkoop aan de rechtspersonen bedoeld in artikel 2, indien een dergelijke kennisgeving heeft plaatsgehad, en anders door verloop van twee jaren na de overschrijving van de akte van verkoop.

Indien de rechter de vordering tot indeplaatsstelling inwilligt, wordt het vonnis overgeschreven in het register van de bevoegde hypotheekbewaarder en heeft het ten aanzien van derden dezelfde gevolgen als de overschrijving van een akte van overdracht.

HOOFDSTUK II

Financiering

ART. 7

Met het oog op het voeren van een sociaal grondbeleid kan de Staat zijn waarborg verlenen voor de goede afloop aan de leningen die door rechtspersonen bedoeld in artikel 2 worden aangegaan voor de verwerving van ongebouwde en gebouwde onroerende goederen en het bouwklaar maken ervan.

De Staat is tevens gemachtigd een tegemoetkoming op zich te nemen in de intrestlasten van de in het voorgaande lid bedoelde leningen.

De Koning bepaalt de modaliteiten voor de uitvoering van dit artikel.

HOOFDSTUK III

Wijzigende bepalingen

ART. 8

Aan artikel 56, § 2, 1, van de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet wordt een 5° toegevoegd, luidende :

« 5° Lorsqu'une personne morale exerce son droit de préemption conformément à la loi relative à la politique foncière sociale. »

ART. 9

A l'article 76, deuxième alinéa, de la loi du 12 juillet 1976 portant des mesures particulières en matière de remembrement légal de biens ruraux lors de l'exécution de grands travaux d'infrastructure, les mots « 3° et 4° » sont remplacés par les mots « 3°, 4° et 5° ».

ART. 10

A l'article 48, 1, contenu dans l'article 1^{er} de la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux, il est inséré, entre le deuxième et le troisième alinéa, un alinéa nouveau, rédigé comme suit :

« Toutefois, s'il s'agit d'un bien immeuble situé dans les zones visées à l'article 1^{er} de la loi relative à la politique foncière sociale, la vente au preneur ne sera parfaite que si aucune des personnes morales, visées à l'article 2 de la même loi, n'a exercé son droit de préemption dans le délai de soixante jours fixé à l'article 4 de cette loi. »

A l'article 52, contenu dans le même article 1^{er}, il est inséré un 9°, libellé comme suit :

« 9° Lorsqu'une personne morale exerce son droit de préemption conformément à la loi relative à la politique foncière sociale. »

« 5° Wanneer een rechtspersoon zijn recht van voorkoop uitoefent overeenkomstig de wet op het sociaal grondbeleid. »

ART. 9

In artikel 76, tweede lid, van de wet van 12 juli 1976 houdende bijzondere maatregelen inzake ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet bij de uitvoering van grote infrastructuurwerken worden de woorden « 3° en 4° » vervangen door de woorden « 3°, 4° en 5° ».

ART. 10

In artikel 48, 1, vervat in artikel 1 van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen, wordt tussen het tweede en het derde lid een nieuw lid ingevoegd, luidende :

« Evenwel, indien het een onroerend goed betreft, gelegen in de gebieden bedoeld in artikel 1 van de wet op het sociaal grondbeleid, zal de verkoop aan de pachter pas voltrokken zijn indien geen der rechtspersonen bedoeld in artikel 2 van dezelfde wet, zijn voorkooprecht heeft uitgeoefend binnen de in artikel 4 van die wet bedoelde termijn van zestig dagen. »

Aan artikel 52, vervat in hetzelfde artikel 1, wordt een 9° toegevoegd, luidende :

« 9° Wanneer een rechtspersoon zijn recht van voorkoop uitoefent overeenkomstig de wet op het sociaal grondbeleid. »

ANNEXE

BIJLAGE

I. Evolution des prix dans le secteur immobilier

I. Evolutie van de prijzen in vastgoedsector

1. Les maisons d'habitation

1. De woonhuizen

Indices An-Hyp du prix des habitations pour le Royaume
(Base 1953 = 100)

Indices An-Hyp van de prijs der woningen voor het Rijk
(Basis 1953 = 100)

Année -- Jaar	Ventes publiques Openbare verkopeningen			Ventes de gré à gré Verkopeningen uit de hand		
	Prix moyen non pondéré — Ongewogen gemiddelde prijs	Nombre de ventes — Aantal verkopeningen	Index pondéré — Gewogen index	Prix moyen non pondéré — Ongewogen gemiddelde prijs	Nombre de ventes — Aantal verkopeningen	Index pondéré — Gewogen index
1953	182 000	7 520	100	183 000	31 986	100
1960	237 000	7 384	130	272 000	31 446	147
1961	252 000	7 366	136	277 000	31 847	150
1962	262 000	7 734	144	294 000	34 670	159
1963	286 000	7 843	157	319 000	37 032	172
1964	335 000	7 776	184	358 000	39 206	193
1965	395 000	8 145	197	390 000	40 278	211
1966	403 000	7 965	223	414 000	39 431	226
1967	431 000	7 911	237	487 000	37 227	264
1968	416 000	7 910	229	450 000	39 810	255
1969	440 000	7 159	245	488 000	40 883	263
1970	424 000	7 016	238	481 000	39 392	263
1971	431 000	6 544	240	475 000	38 663	261
1972	487 000	6 566	271	516 000	43 088	284
1973	560 000	6 726	311	590 000	46 854	321
1974	690 000	7 088	379	666 000	45 809	362
1975	799 000	8 138	438	750 000	43 094	410
1976	970 000	8 162	533	949 000	47 462	516
1977	1 197 000	8 358	661	1 139 000	49 808	619
1978	1 303 000	8 353	722	1 294 000	52 073	696

2. Les terrains à bâtir

2.1. Indices An-Hyp du prix des terrains à bâtir
pour le Royaume

(Base 1953 = 100)

2. De bouwgronden

2.1. Indices An-Hyp van de prijs der bouwgronden
voor het Rijk

(Basis 1953 = 100)

Année — Jaar	Ventes publiques Openbare verkopeningen				Ventes de gré à gré Verkopeningen uit de hand			
	Nombre de parcelles — Aantal percelen	Superficie par parcelle — Oppervlakte per perceel	Superficie en ha — Oppervlakte in ha	Index des prix pondéré — Gewogen prijsindex	Nombre de parcelles — Aantal percelen	Superficie par parcelle — Oppervlakte per perceel	Superficie en ha — Oppervlakte in ha	Index des prix pondéré — Gewogen prijsindex
1953	2 584	607	157	100	30 103	488	1 469	100
1960	3 593	760	273	145	43 205	656	2 836	130
1961	3 971	902	358	143	43 945	783	3 442	127
1962	3 412	996	340	145	36 891	886	3 267	137
1963	3 672	1 127	414	146	39 345	871	3 426	143
1964	3 813	1 090	416	174	50 768	879	4 462	154
1965	3 949	1 110	438	192	44 879	977	4 385	181
1966	4 324	1 126	487	223	42 203	975	4 113	201
1967	3 929	1 650	643	196	34 469	1 733	5 974	178
1968	3 667	1 088	399	231	36 156	1 117	4 039	215
1969	3 826	1 150	439	230	41 742	1 100	4 594	239
1970	3 061	1 098	336	237	34 248	1 231	4 215	242
1971	2 549	1 154	294	239	30 305	1 212	3 672	236
1972	2 945	1 079	318	271	45 218	1 134	5 127	261
1973	3 393	1 217	413	288	55 777	1 233	6 878	283
1974	3 547	1 322	469	344	54 960	1 286	7 070	301
1975	4 022	1 400	563	328	44 858	1 291	5 791	312
1976	4 801	1 640	787	325	51 219	1 138	5 829	411
1977	4 252	1 705	725	510	44 930	1 254	5 635	466
1978	4 051	1 509	611	599	39 378	1 262	4 969	543

2.2. Indices An-Hyp du prix des terrains à bâtir
par arrondissement ou par groupe d'arrondissement
Ventes publiques

(Base 1953 = 100)

2.2. Indices An-Hyp van de prijs der bouwgronden
per arrondissement of per groep van arrondissementen
Openbare verkopeningen

(Basis 1953 = 100)

	1960	1970	1975	1978
Anvers. — <i>Antwerpen</i>	193	484	979	1 877
Malines. — <i>Mechelen</i>	127	253	467	682
Turnhout. — <i>Turnhout</i>	212	448	765	1 212
Hal-Vilvorde. — <i>Halle-Vilvoorde</i>	77	173	309	501
Louvain. — <i>Leuven</i>	150	269	460	916
Hasselt. — <i>Hasselt</i>	104	176	329	653
Maaseik. — <i>Maaseik</i>	153	258	499	1 141
Tongres. — <i>Tongeren</i>	101	152	213	620
Gand. — <i>Gent</i>	232	429	566	1 048
Eeklo et Saint-Nicolas. — <i>Eeklo en Sint-Niklaas</i>	79	169	264	678
Alost-Termonde-Audenarde. — <i>Aalst-Dendermonde-Oudenaarde</i>	129	289	758	1 254
Bruges. — <i>Brugge</i>	141	254	235	906
Ypres-Courtrai-Roulers-Tielt. — <i>Ieper-Kortrijk-Roeselare-Tielt</i>	160	288	268	816
Dixmude-Ostende-Furnes. — <i>Diksmuide-Oostende-Veurne</i>	277	394	485	1 718
Nivelles. — <i>Nijvel</i>	59	187	372	648
Charleroi-Thuin. — <i>Charleroi-Thuin</i>	159	250	285	273
Mons-Soignies. — <i>Bergen-Zinnik</i>	102	230	253	550
Ath-Tournai-Mouscron. — <i>Aat-Doornik-Moeskroen</i>	90	323	471	803
Province de Liège. — <i>Provincie Luik</i>	70	106	143	210
Province de Luxembourg. — <i>Provincie Luxemburg</i>	130	127	219	375
Province de Namur. — <i>Provincie Namen</i>	194	284	278	302

3. Les terres de culture, les pâturages et les forêts

Indices An-Hyp du prix en vente publique
des terres de culture, des pâturages et des forêts

(Base 1953 = 100)

3. De teeltgronden, weiden en bossen

Indices An-Hyp van de prijs in openbare verkoping
der teeltgronden, weiden en bossen

(Basis 1953 = 100)

Année — Jaar	Terres de culture — Teeltgronden			Pâturages — Weiden			Forêts en Haute Belgique — Bossen in Hoog-België		
	Superficie vendue en ha — Verkochte oppervlakte in ha	Prix moyen par ha — Gemiddelde prijs per ha	Indice des prix pondéré — Gewogen prijsindex	Superficie vendue en ha — Verkochte oppervlakte in ha	Prix moyen par ha — Gemiddelde prijs per ha	Indice des prix pondéré — Gewogen prijsindex	Superficie vendue en ha — Verkochte oppervlakte in ha	Prix moyen par ha — Gemiddelde prijs per ha	Indice des prix pondéré — Gewogen prijsindex
1953	2 547	98 000	100	1 282	85 000	100	238	44 000	100
1960	2 051	146 000	145	1 163	123 000	141	366	63 000	138
1961	1 954	159 000	156	1 258	135 000	153	202	90 000	220
1962	2 157	171 000	166	1 173	136 000	146	208	83 000	204
1963	1 985	169 000	169	1 130	143 000	160	246	104 000	217
1964	1 942	209 000	205	1 126	171 000	194	274	132 000	305
1965	1 879	226 000	224	1 207	197 000	223	276	142 000	323
1966	1 918	255 000	245	1 344	220 000	238	348	137 000	311
1967	2 104	259 000	255	1 272	214 000	243	312	96 000	205
1968	2 203	259 000	253	1 509	217 000	243	206	112 000	240
1969	2 041	272 000	260	1 286	223 000	252	260	103 000	226
1970	1 633	237 000	226	1 059	196 000	221	266	101 000	215
1971	1 571	218 000	207	965	174 000	198	268	93 000	215
1972	1 826	215 000	211	1 069	178 000	203	274	106 000	249
1973	1 752	258 000	237	1 081	230 000	256	367	118 000	280
1974	1 647	273 000	263	1 301	269 000	293	400	174 000	400
1975	2 053	314 000	296	1 337	310 000	319	392	189 000	475
1976	2 103	373 000	347	1 314	385 000	419	346	257 000	579
1977	2 449	451 000	418	1 494	453 000	486	389	256 000	571
1978	2 424	507 000	474	1 471	483 000	518	478	244 000	577

II. Evolution des coûts dans le secteur de la construction

1. Gains horaires bruts moyens des ouvriers dans l'industrie de la construction et dans quelques autres industries manufacturières (en francs) (1) (Hommes)

Période 1972-1977

Source : INS

II. Evolutie van de kosten in de bouwsector

1. Gemiddelde bruto-uurlonen van de arbeiders in het bouwbedrijf en enkele fabrieksnijverheden (in franken) (1) (Mannen)

Periode 1972-1977

Bron : NIS

Années Mois — Jaren Maanden	Ensemble des industries extractives — Geheel van de extractieve nijverheid	Ensemble des industries manufacturières — Geheel van de verwerkende nijverheid	Ensemble — Geheel	Construction. — Bouwbedrijf					
				Ensemble — Geheel	Bâtiments et Génie civil (sans spécialisations) — Gebouwen en Burgerlijke bouwkunde	Construction d'immeubles — Gebouwen	Génie civil — Burgerlijke bouwkunde	Installation — Installaties	Aménagement et parachèvement — Afwerkings- werken
1972									
octobre — oktober	107,17	87,58	88,71	89,71	93,33	88,87	91,33	86,70	82,83
1973									
avril — april . . .	114,56	96,34	97,38	98,26	100,40	95,64	102,72	96,41	93,16
octobre — oktober	123,23	99,83	101,33	103,26	106,41	102,76	105,93	98,32	97,19
1974									
avril — april . . .	137,36	111,45	112,97	114,64	117,78	114,02	116,65	110,99	108,49
octobre — oktober	149,87	125,28	127,01	130,07	132,86	128,59	134,06	125,67	124,42
1975									
avril — april . . .	168,74	136,52	139,05	144,35	147,48	143,11	148,11	138,80	139,30
octobre — oktober	183,57	144,32	146,85	150,55	153,11	149,59	154,47	145,77	144,40
1976									
avril — april . . .	192,17	154,10	157,05	163,16	167,10	162,04	167,16	155,61	158,01
octobre — oktober	199,56	172,73	173,94	172,29	177,49	171,23	176,15	162,92	166,56
1977									
avril — april . . .	211,22	183,37	185,16	185,49	189,72	185,94	189,61	174,94	178,62
octobre — oktober	217,63	188,69	190,51	190,50	195,24	189,85	195,99	179,19	183,37
1978									
avril — april . . .	223,54	194,58	196,30	195,86	200,40	195,76	200,76	185,70	187,37
octobre — oktober	—	—	—	—	—	—	—	—	—

(1) D'après la nomenclature générale des activités économiques dans la C.E.E. (NACE). — Naar de algemene nomenclature van de economische activiteiten in de E.E.G.

2. Evolution d'autres indices du coût de la construction

Période 1958-1977

Source : INS

2. Evolutie van andere indexcijfers van de bouwkosten

Période 1958-1977

Bron : NIS

Années/Jaren	I.N.S. N.I.S.	Indices du coût de la construction (base 1970 = 100) établis par : Indexcijfers van de bouwrijks (basis 1970 = 100) vastgesteld door :			ABEX
		Société nationale du Logement Nationale maatschappij voor de huisvesting	Ligue des familles nombreuses Bond voor grote en jonge gezinnen	Confédération nationale de la construction Nationale confederatie van het bouwbedrijf	
	Prix des bâtiments d'habitation (investissements) Prijs van de woongebouwen (investeringen)	—	Constructions sociales nouvelles isolées (3) (terrains non compris prix moyen) (4) Nieuwe alleenstaande sociale woningen (3) (terrein niet inbe- grepen gemiddelde prijs)	Maison unifamiliale (gros œuvre) Eengezinswoning (ruwbouw)	
	(1)	(2)	(4)	(6)	(5)
1958	52,8	—	43,2	49,1	61,3
1959	52,9	—	44,5	48,3	61,3
1960	53,8	—	46,0	51,0	61,3
1961	55,8	—	47,0	53,3	64,2
1962	59,4	—	49,4	55,3	66,0
1963	63,8	—	53,6	58,7	68,9
1964	69,8	—	58,9	66,4	72,6
1965	73,4	—	64,3	70,9	75,5
1966	79,3	—	71,6	75,9	80,2
1967	84,2	—	76,0	81,8	84,9
1968	87,4	—	85,0	82,9	87,7
1969	91,8	—	93,0	88,2	90,6
1970	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1971	112,5	103,6	111,3	108,3	112,3
1972	120,9	111,2	125,6	116,1	122,7
1973	134,6	124,3	142,0	137,7	134,0
1974	163,6	173,1	152,5	164,8	169,0
1975	193,3	192,1	184,1	191,5	189,6
1976	216,5	209,3	219,2	214,2	236,8
1977	238,6	nd	nd	254,0	260,4

(1) Pour interpréter correctement cet indice, il faut tenir compte du fait qu'il couvre, outre le prix, l'amélioration qualitative de l'habitation. — Om dit indexcijfer behoorlijk te interpreteren, dient rekening gehouden te worden met het feit dat, benevens de prijs hierin ook de kwalitatieve verbetering van de woningen is begrepen.

(2) Il s'agit d'un indice output dont les coefficients de pondération sont les quantités de 90 postes de travaux les plus importants du mètre d'un logement social unifamilial de plus ou moins 85 m² de surface et datant de 1950. La moyenne arithmétique des prix unitaires de chaque poste obtenus lors des adjudications des logements sociaux est multipliée par les quantités. — Het betreft een outputindex met als wegingscoëfficiënten de hoeveelheden van de 90 belangrijkste werkposten die na opmeting in een van 1950 daterende sociale eengezinswoning met een oppervlakte van 85 m² werden opgetekend. Het rekenkundig gemiddelde van de voor iedere post verkregen eenheidsprizen bij de aanbesteding van de sociale woningen wordt met genoemde hoeveelheden vermenigvuldigd.

(3) Bâtiments répondant aux critères courants de l'habitation sociale. (Les habitations groupées ne sont pas comprises). — Gebouwen die aan de gewone criteria van de sociale woningen beantwoorden. (Gegroepeerde gebouwen zijn hier niet inbegrepen).

(4) A l'exclusion des frais d'actes notariés et autres généralement quelconques qui grèvent le prix de revient de la construction. — Exclusief onkosten voor notarisakten en dergelijke.

(5) Indice d'un ensemble bâti, reflétant la moyenne des coûts et rémunérations des différents corps d'état du bâtiment et des accessoires. — Indexcijfer van een bouwwerk, dat het gemiddelde weergeeft van de kostprijs van en de lonen in de verschillende takken van de bouwrijverheid en van de toeleveringsbedrijven.

(6) Indice annuel → Indice juin. — Jaarlijkse index → Index juni

3. Evolution du coût de la construction d'une maison unifamiliale - Gros œuvre

Période 1958-1977

Source : INS

3. Evolutie van de Bouwkosten van een eengezinswoning - Ruwbouw

Période 1958-1977

Bron : NIS

Années. — Mois Jaren. — Maanden	Coût du gros œuvre en F Ruwbouwkosten in F	Indices Base 1958 = 100 Index Basis 1958 = 100	Différence en % par rapport au mois précédent Verschil in % tegenover vorige maand
1958	257 761	100,00	
1959	253 384	98,30	— 1,30
1960	267 858	103,91	+ 5,70
1961	279 640	108,48	+ 4,39
1962	290 133	112,55	+ 3,75
1963	307 964	119,47	+ 6,14
1964	348 520	135,24	+ 13,19
1965	372 051	144,33	+ 6,72
1966	398 423	154,57	+ 7,09
1967	429 594	166,66	+ 7,82
1968	435 108	168,80	+ 1,28
1969	462 961	179,60	+ 6,39
1970	524 942	203,65	+ 13,39
1971	568 365	220,50	+ 8,27
1972	609 526	236,46	+ 7,23
1973	722 993	280,40	+ 18,60
1974	870 697	337,72	+ 19,67
1975	1 005 167	389,96	+ 15,46
1976	1 124 359	436,20	+ 11,85
1977	1 333 073	517,17	+ 18,60
1978	1 460 550	566,63	+ 9,56
1974			
Janvier. — Januari	768 555	298,16	+ 1,1
Février. — Februari	769 032	298,35	+ 0,1
Mars. — Maart	773 604	300,12	+ 0,6
Avril. — April	842 774	326,95	+ 8,9
Mai. — Mei	854 878	331,65	+ 1,4
Juin. — Juni	870 697	337,72	+ 1,8
Juillet. — Juli	900 791	349,46	+ 3,5
Août. — Augustus	897 595	348,22	— 0,4
Septembre. — September	898 529	348,59	+ 0,1
Octobre. — Oktober	934 282	362,46	+ 4,0
Novembre. — November	935 142	362,79	+ 0,1
Décembre. — December	933 092	361,99	— 0,3
1975			
Janvier. — Januari	956 886	371,23	+ 2,6
Février. — Februari	979 795	380,12	+ 2,4
Mars. — Maart	980 220	380,28	+ 0,04
Avril. — April	1 004 387	389,66	+ 2,5
Mai. — Mei	1 005 089	389,93	+ 0,06
Juin. — Juni	1 005 167	389,96	+ 0,01
Juillet. — Juli	1 028 865	399,15	+ 2,4
Août. — Augustus	1 029 962	399,58	+ 0,1
Septembre. — September	1 032 343	400,50	+ 0,2
Octobre. — Oktober	1 051 744	408,03	+ 1,9
Novembre. — November	1 055 128	409,34	+ 0,3
Décembre. — December	1 072 343	416,02	+ 1,6
1976			
Janvier. — Januari	1 092 629	423,89	+ 1,9
Février. — Februari	1 097 866	425,92	+ 0,4
Mars. — Maart	1 106 132	429,13	+ 0,8
Avril. — April	1 123 983	436,05	+ 1,6
Mai. — Mei	1 124 202	436,14	+ 0,02
Juin. — Juni	1 124 359	436,20	+ 0,01
Juillet. — Juli	1 151 418	446,70	+ 2,4

Années — Mois Jaren — Maanden	Coût du gros œuvre en F Ruwbouwkosten in F	Indices Base 1958 = 100 — Index Basis 1958 = 100	Différence en % par rapport au mois précédent — Verschil in % tegenover vorige maand
Août. — Augustus	1 207 178	468,33	
Septembre. — September	1 227 245	476,11	+ 4,8
Octobre. — Oktober	1 262 038	489,61	+ 1,7
Novembre. — November	1 264 007	490,38	+ 2,8
Décembre. — December	1 262 536	489,80	+ 0,2
			— 0,1
1977			
Janvier. — Januari	1 281 368		
Février. — Februari	1 282 217	497,11	+ 1,5
Mars. — Maart	1 286 205	497,44	+ 0,1
Avril. — April	1 337 067	498,99	+ 0,3
Mai. — Mei	1 335 740	518,72	+ 3,9
Juin. — Juni	1 333 073	518,21	— 0,1
Juillet. — Juli	1 352 079	517,17	— 0,2
Août. — Augustus	1 351 171	524,55	+ 1,4
Septembre. — September	1 360 250	524,20	— 0,1
Octobre. — Oktober	1 375 139	527,72	+ 0,7
Novembre. — November	1 373 075	533,49	+ 1,1
Décembre. — December	1 371 648	532,69	— 0,2
		532,14	— 0,1
1978			
Janvier. — Januari	1 405 435		
Février. — Februari	1 412 378	545,25	+ 9,7
Mars. — Maart	1 424 837	547,94	+ 0,5
Avril. — April	1 497 571	552,77	+ 0,9
Mai. — Mei	1 486 011	561,59	+ 1,6
Juin. — Juni	1 486 173	576,51	+ 2,7
Juillet. — Juli	1 492 593	576,57	+ 0,01
Août. — Augustus	1 494 491	578,64	+ 0,4
Septembre. — September	1 502 698	579,06	+ 0,07
Octobre. — Oktober	1 503 608	579,80	+ 0,1
Novembre. — November	1 504 833	582,98	+ 0,5
Décembre. — December	1 518 163	583,33	+ 0,06
		583,81	+ 0,08
1979			
Janvier. — Januari	1 518 163		
Février. — Februari	1 520 516	588,98	+ 0,09
Mars. — Maart	1 548 056	589,89	+ 0,2
Avril. — April	1 573 664	600,58	+ 1,8
Mai. — Mei	—	610,51	+ 1,7
Juin. — Juni	—	—	—
Juillet. — Juli	—	—	—
Août. — Augustus	—	—	—
Septembre. — September	—	—	—
Octobre. — Oktober	—	—	—
Novembre. — November	—	—	—
Décembre. — December	—	—	—