

Chambre des Représentants

SESSION 1979-1980

21 MAI 1980

PROPOSITION DE LOI

tendant à instituer un droit de préemption
au profit des communes rurales

(Déposée par M. Pierret)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Il apparaît de plus en plus difficile à certains habitants, qu'ils soient en activité ou à la retraite, de pouvoir vivre dans certaines communes rurales.

En effet, l'accroissement des résidences secondaires incite de plus en plus les propriétaires de maisons d'habitation, même les plus modestes, à vendre ce patrimoine immobilier au profit de citadins soucieux de séjourner à la campagne le week-end ou les jours de vacances.

Ce mouvement, en se généralisant, a une double conséquence : la difficulté de plus en plus grande pour les ruraux de conserver les habitations mises en location, d'une part, et d'autre part, le réajustement constant du taux des loyers qui ne leur permet plus d'économiser en vue d'acheter la maison qu'ils ont toujours habitée. Cette situation affecte non seulement les personnes âgées qui souhaitent pouvoir passer leurs dernières années dans la commune dans laquelle ils ont toujours vécu, mais aussi les ménages d'agriculteurs, les travailleurs manuels, les employés, soucieux de se maintenir dans leur village ou d'aller résider dans celui où ils exercent leur activité.

Or, les communes rurales n'ont que peu d'occasions de construire ou de faire édifier des logements sociaux, ne serait-ce qu'en raison de l'absence de terrains communaux pour les y installer. Les habitants des campagnes chassés de chez eux doivent se réfugier à la ville la plus proche pour se reloger sans autre issue qu'un logement construit par la Société nationale du Logement lorsqu'ils en trouvent. Quant aux plus âgés, ils doivent entrer dans une maison de retraite ou à l'hôpital.

Il paraît souhaitable que les habitations rurales puissent d'abord être habitées par des ruraux.

Au moment où les pouvoirs publics affirment leur volonté de revitaliser le milieu rural en assurant au mieux les services sociaux indispensables et l'équipement économique de base, nous assistons à un retour vers la vie campagnarde.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1979-1980

21 MEI 1980

WETSVOORSTEL

tot instelling van een recht van voorkoop
ten gunste van de plattelandsgemeenten

(Ingediend door de heer Pierret)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Ongeacht of zij een beroep uitoefenen dan wel gepensioneerd zijn, blijken sommigen het steeds moeilijker te hebben om in bepaalde plattelandsgemeenten te blijven wonen.

De rage van de tweede woning spoort de eigenaars van woonhuizen — zelfs van de meest bescheiden woningen — steeds meer aan om hun onroerend goed te verkopen aan stadsbewoners die het weekeinde of de vakantiedagen op het platteland wensen door te brengen.

De veralgemening van die trend heeft twee gevolgen : enerzijds vinden de plattelandsbewoners steeds moeilijker huurwoningen en anderzijds blijven de huurprijzen stijgen, zodat zij niet voldoende spaargeld meer op zij kunnen leggen om het huis te kopen waarin zij altijd gewoond hebben. Die toestand treft niet alleen de bejaarden die hun laatste jaren wensen door te brengen in de gemeente waar zij altijd hebben gewoond, maar ook de gezinnen van landbouwers, handarbeiders, bedienden, die zich in hun dorp willen handhaven of willen gaan wonen in het dorp waar zij hun werkzaamheden uitoefenen.

Nu hebben de plattelandsgemeenten maar zelden de kans om sociale woningen te bouwen of te laten bouwen, al was het maar omdat daartoe geen aan de gemeente toebehorende bouwterreinen voorhanden zijn. De uit hun dorp verjaagde plattelanders moeten naar de dichtstbij gelegen stad verhuizen, waar zij slechts een onderkomen vinden in woningen gebouwd door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, als zij er een vinden. De ouden van dagen komen terecht in een bejaardentehuis of in het ziekenhuis.

Het lijkt wenselijk dat plattelandswoningen in de eerste plaats door buitenmensen kunnen worden bewoond.

Nu de overheid laat blijken dat zij het plattelandsmilieu nieuw leven wil inblazen via een onmisbare sociale dienstverlening en een economische infrastructuur, constateren wij een terugkeer naar het buitenleven.

De plus en plus de médecins et de pharmaciens s'installent dans de petites communes où ils avaient toujours été absents. Paradoxalement s'exerce un exode rural.

Pour l'ensemble de ces raisons, il serait souhaitable de donner aux communes rurales les moyens de contrôler la spéculation sur les habitations, en particulier les plus modestes, occupées jusqu'à présent par une population active.

Indépendamment des moyens financiers dont elles pourraient être dotées pour éviter l'hémorragie de leurs habitants : extension des constructions de logements sociaux sur leurs territoires par la Société nationale terrienne ou les filiales de la Société nationale du Logement, prêts à long terme, à taux réduit, dont les annuités pourraient être en partie payées sous forme de loyers par leurs bénéficiaires, il se révèle également nécessaire de confier aux communes rurales les moyens juridiques appropriés pour faire face à certaines situations spécifiques.

Il s'agit en définitive d'éviter éventuellement qu'une maison reconnue de caractère modeste en raison de son revenu cadastral peu élevé et occupée jusqu'ici par une famille ouvrière ou par des personnes âgées, leur soit retirée au profit d'un citadin ou de tout autre résident secondaire prêt à proposer un prix plus élevé pour en chasser les occupants.

Afin d'éviter de telles situations, il est souhaitable d'instituer un droit de préemption au profit des communes en cas de mise en vente d'une maison d'habitation située sur leur territoire. Ce droit s'exercerait en réalité sur des maisons qui présentent un caractère de logement social selon les critères en matière de reconnaissance et d'attribution des habitations construites par la Société nationale du Logement.

Ce droit pourrait être limité aux communes ne disposant pas de programme de logements sociaux et aux nouvelles communes de moins de 10 000 habitants.

Nous considérons en effet que les problèmes exposés ci-avant sont rencontrés, plus spécialement, dans les communes rurales.

Dans cette perspective, il conviendrait, par exemple, d'étendre au bénéfice exclusif de ces communes, le droit de préemption déjà reconnu par la loi sur la politique foncière sociale.

Tel est l'objet de la présente proposition de loi.

H. PIERRET

PROPOSITION DE LOI

Article 1

Un droit de préemption est ouvert de plein droit aux communes rurales de moins de 10 000 habitants; il est destiné à leur permettre la mise en œuvre d'une politique sociale de l'habitat.

Art. 2

Peut faire l'objet d'un droit de préemption, tout immeuble à usage d'habitation situé sur le territoire de la commune, lorsqu'il est aliéné volontairement à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit. Le droit de préemption peut également être exercé en cas d'adjudication forcée.

Dokters en apothekers vestigen zich in steeds groter aantal in kleine gemeenten, waar zij tot nog toe ontbraken.

Eigenaardig genoeg is er tevens een uittocht van het platteland.

Om al die redenen ware het wenselijk de plattelandsgemeenten de middelen te bieden om de woningspeculatie te beheersen, vooral die van de kleinste gemeenten, die tot op heden worden bewoond door actieven.

Afgezien van de financiële middelen die de plattelandsgemeenten zouden kunnen krijgen om de uittocht tegen te gaan (bouw van nieuwe sociale woningen op hun grondgebied, door de Nationale Landmaatschappij of door de dochtermaatschappijen van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, leningen op lange termijn tegen een lage rente en met jaarlijkse aflossingen die de begunstigden gedeeltelijk als huishuur zouden kunnen vereffenen), moeten de plattelandsgemeenten ook geschikte juridische middelen krijgen om op te treden in een aantal bijzondere situaties.

Eigenlijk is het de bedoeling te voorkomen dat een woning die op grond van het lage kadastrale inkomen ervan als een bescheiden woning wordt beschouwd en die tot nog toe werd bewoond door een arbeidersgezin of door bejaarden, aan de bewoners wordt ontnomen ten voordele van een stadsbewoner of van enige andere eigenaar van een tweede woning die bereid is een hoger bedrag te betalen om de bewoners ervan weg te krijgen.

Om dergelijke toestanden te voorkomen is het geraden de gemeenten een recht van voorkoop te geven voor het geval dat een woonhuis op hun grondgebied te koop wordt gesteld. In feite zouden zij dat recht uitoefenen op huizen die voor de gemeente als sociale woning kunnen dienen, volgens de criteria inzake erkenning en toekenning van de woningen gebouwd door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

Dat recht zou kunnen worden beperkt tot gemeenten die geen programma van sociale woningen hebben en tot de nieuwe gemeenten met minder dan 10 000 inwoners.

Wij menen immers dat de hierboven uiteengezette problemen meer in het bijzonder in de plattelandsgemeenten bestaan.

In die geest zou men bijvoorbeeld het reeds in de wet op het sociaal grondbeleid erkende recht van voorkoop uitsluitend ten gunste van die gemeenten moeten uitbreiden.

Ziedaar het doel van dit wetsvoorstel.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

De plattelandsgemeenten met minder dan 10 000 inwoners beschikken van rechtswege over een recht van voorkoop; het moet ze in staat stellen een sociaal woonbeleid te voeren.

Art. 2

Elk onroerend goed bestemd voor bewoning, dat op het grondgebied van de gemeente is gelegen, kan het voorwerp uitmaken van een recht van voorkoop, als dat goed vrijwillig en onder bezwarende titel wordt vervreemd, in welke vorm dat ook mag gebeuren. Het recht van voorkoop kan ook worden uitgeoefend bij gedwongen verkoping.

Art. 3

Ce droit de préemption s'exerce en vue :

- 1° de favoriser le maintien de la population sur le territoire de la commune;
- 2° d'éviter la spéculation immobilière;
- 3° de contribuer à la sauvegarde de l'habitat traditionnel.

A cette fin, la commune peut, soit céder le bien soumis au droit de préemption, soit consentir un bail selon des modalités fixées par arrêté royal délibéré en Conseil des ministres.

Cet arrêté royal déterminera en particulier les conditions requises pour se porter acquéreur ou locataire de l'immeuble.

Art. 4

Toute aliénation volontaire, sous quelque forme que ce soit, d'un immeuble à usage d'habitation soumis au droit de préemption est subordonné, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire au secrétariat de la commune où se trouve situé l'immeuble.

Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée. Lorsque la contrepartie de l'aliénation fait l'objet d'un paiement en nature, la déclaration doit mentionner le prix estimé de l'immeuble qui fait l'objet de la déclaration.

Le délai pour l'exercice du droit de préemption institué à l'article 1 est de 60 jours maximum à dater du jour du dépôt de la déclaration.

Le droit de préemption s'exerce au prix du marché. Si le titulaire de ce droit estime que le prix de la transaction est exagéré, le prix d'acquisition est, à sa demande, fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. 5

A défaut d'accord sur le prix, tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption institué par l'article 1, qui a manifesté l'intention d'aliéner ledit bien, peut ultérieurement retirer son offre.

De même, le titulaire du droit de préemption peut renoncer en cours de procédure à l'exercice de son droit.

Les droits ainsi reconnus tant au propriétaire intéressé qu'au titulaire du droit de préemption expirent simultanément et, au plus tard, 60 jours après la décision juridictionnelle devenue définitive.

Le titulaire du droit de préemption qui a renoncé à exercer ce droit sur un immeuble dont le prix a été fixé par le comité d'acquisition de l'Etat ou, à défaut, par le juge de paix compétent, ne peut plus l'exercer à l'égard d'un même propriétaire pendant un délai de cinq ans à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive si le prix déclaré lors d'une nouvelle vente est égal à l'estimation de la juridiction révisée, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction, constatées par l'Institut national de la statistique depuis cette décision.

Art. 3

Dat recht van voorkoop wordt uitgeoefend :

- 1° om de instandhouding van de bevolking op het grondgebied van de gemeente te bevorderen;
- 2° om de grondspeculatie tegen te gaan;
- 3° om de traditionele woonvorm zoveel mogelijk te handhaven.

Daartoe kan de gemeente het goed waarop het recht van voorkoop wordt uitgeoefend, vervreemden of een huurovereenkomst sluiten volgens de regels bepaald bij een in Ministerraad overlegd koninklijk besluit.

Dat koninklijk besluit zal in het bijzonder bepalen onder welke voorwaarden men eigenaar of huurder van het goed kan worden.

Art. 4

Aan elke vrijwillige vervreemding, in welke vorm ook, van een voor bewoning bestemd onroerend goed dat onderworpen is aan een recht van voorkoop, moet op straffe van nietigheid een aangifte voorafgaan, die door de eigenaar moet worden gedaan bij het secretariaat van de gemeente waar het goed gelegen is.

Die aangifte moet de prijs en de voorwaarden van de geplande vervreemding vermelden. Wanneer de vrijwillige vervreemding als tegenprestatie een betaling in natura inhoudt, moet de aangifte een raming van de prijs van het betrokken goed bevatten.

De termijn voor de uitoefening van het in artikel 1 ingevoerde recht van voorkoop is ten hoogste 60 dagen, te rekenen vanaf de dag van de aangifte.

Het recht van voorkoop wordt uitgeoefend tegen de marktprijs. Als de houder van dat recht vindt dat de prijs van de transactie te hoog ligt, wordt de kopprijs op zijn verzoek vastgesteld, betaald of eventueel in consignatie gegeven volgens de regels die gelden inzake de onteigening ten algemenen nutte.

Art. 5

Bij gebreke van een overeenkomst over de prijs kan elke eigenaar die heeft laten blijken dat hij een aan het bij artikel 1 ingevoerde recht van voorkoop onderworpen goed wil vervreemden, zijn aanbod naderhand intrekken.

Evenzo kan de houder van het recht van voorkoop in de loop van de procedure afzien van de uitoefening van zijn recht.

De rechten die aldus zowel aan de belanghebbende eigenaar als aan de houder van het recht van voorkoop worden toegekend, vervallen tegelijkertijd en op zijn laatst 60 dagen nadat de rechterlijke beslissing definitief is geworden.

De houder van het recht van voorkoop die ervan heeft afgezien zijn recht uit te oefenen op een onroerend goed waarvan de prijs werd vastgesteld door het aankoopcomité van de Staat of, bij gebreke daarvan, door de bevoegde vrederechter, kan dat recht niet meer tegenover een zelfde eigenaar uitoefenen gedurende een periode van vijf jaar vanaf het definitief worden van de rechterlijke beslissing, indien de bij een nieuwe verkoop aangegeven prijs gelijk is aan de gerechtelijke raming, die eventueel is herzien volgens de door het Nationaal Instituut voor de Statistiek sedert die beslissing voorgestelde schommelingen van de prijzen in de bouwnijverheid.

Art. 6

Si après un délai de cinq ans à compter du transfert de propriété, l'immeuble, qui a fait l'objet de l'exercice du droit de préemption, n'a pas été utilisé à l'une des fins prévues à l'article 3, l'ancien propriétaire ou ses ayants cause universels ou à titre universel peuvent demander qu'il soit rétrocédé.

Pour être recevable, cette demande doit être présentée dans un délai de trois ans à compter de l'expiration du délai mentionné à l'alinéa précédent.

A défaut d'accord amiable, le prix du bien rétrocédé sera fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, sans pouvoir excéder le montant du prix de préemption révisé, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction, constatées par l'Institut national de la statistique entre les deux mutations.

Le demandeur pourra renoncer à l'exercice de son droit avant l'expiration d'un délai de 60 jours courant à compter de la notification de la décision juridictionnelle fixant définitivement le prix.

15 janvier 1980.

H. PIERRET

Art. 6

Indien het goed waarop het recht van voorkoop is uitgeoefend, na een termijn van vijf jaar vanaf de eigendoms-overdracht niet is gebruikt voor een van de in artikel 3 vermelde doeleinden, kunnen de vroegere eigenaar of zijn algemene rechtverkrijgenden of rechtverkrijgenden onder algemene titel eisen dat het hun weer wordt afgestaan.

Om ontvankelijk te zijn, moet die aanvraag worden ingediend binnen drie maanden na het verstrijken van de in het vorige lid gestelde termijn.

Bij gebreke van een minnelijke overeenkomst zal de prijs van het weer afgestane goed worden vastgesteld door het inzake onteigening bevoegde gerecht, zonder dat die prijs hoger mag liggen dan de prijs van de voorkoop, eventueel herzien volgens de schommelingen van de door het Nationaal Instituut voor de Statistiek tussen de twee eigendoms-overdrachten in vastgestelde schommelingen van de prijzen in de bouwnijverheid.

De aanvrager kan afstand doen van de uitoefening van zijn recht vóór het verstrijken van een termijn van 60 dagen, te rekenen vanaf de betekening van de rechterlijke beslissing waarbij de prijs definitief is vastgesteld.

15 januari 1980.