

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1969-1970

12 FEBRUARI 1970.

WETSVOORSTEL

betreffende het recht van inkoop
en van wederinkoop van onroerende goederen.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De huidige budgettaire moeilijkheden en de noodzakelijkheid van bezuinigingen in de openbare sector, brengen vanzelf de rationele aanwending van het privaat patrimonium van de Staat, en onrechtstreeks ook dat van de provincies, gemeenten en openbare instellingen ter spraak.

Het is inderdaad paradoxaal dat vooral de Staat, de grote steden en gemeenten, en hun commissies van openbare onderstand, te kampen hebben met een chronisch en in omvang toenemend begrotingstekort, terwijl vele van deze besturen een ontzaglijk privaat patrimonium bezitten, waarvan de waarde in kapitaal soms miljarden bedraagt en de inkomsten niettemin uiterst gering zijn.

De waarde van dit kapitaal wordt dikwijls aangevreten, door een gebrekkig onderhoud van gebouwen of een onoordeelkundig conservatisme bij de aanwending van landerijen. De beheerskosten zijn hoog en buiten alle verhouding met de geringe inkomsten.

Bovendien kan niet geloofwaardig worden, dat onteigeningen in het verleden dikwijls al te ruim werden opgevat. Goederen werden onteigend, die na tientallen jaren nog geen bestemming van algemeen nut hadden verkregen, en die soms nog uitgebaat worden door de erfopvolgers van de onteigende. Ganse stroken langs wegen en spoorwegen blijven ongebruikt, omdat de innemingen te ruim werden berekend. Wegen en spoorwegen worden afgeschaft, zonder dat aan de vrijgekomen gronden een bepaalde bestemming wordt verleend.

Het doel van dit voorstel is dit vrijwel ongebruikt doch waardevol kapitaal te valoriseren, of tenminste daartoe een mogelijkheid te scheppen.

Die valorisatie moet vanzelfsprekend in de eerste plaats ten goede komen aan de gemeenschap. Die valorisatie zal niet enkel bijdragen tot een budgettaire sanering, doch bovendien de openbare overheid toelaten ongebruikt kapitaal aan te wenden om het te investeren in scholen, klinieken, culturele centra, sportpleinen, sociale woningbouw enz. Hierbij denken wij vooral aan de gemeenten en commissies

Chambre des Représentants

SESSION 1969-1970

12 FÉVRIER 1970.

PROPOSITION DE LOI

relative à l'achat et au rachat
de biens immobiliers.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les difficultés budgétaires actuelles ainsi que la nécessité de pratiquer des économies dans le secteur public posent naturellement la question de l'affectation rationnelle du patrimoine privé de l'Etat et, indirectement aussi, de celui des provinces, des communes et des organismes publics.

Il est en effet paradoxal que surtout l'Etat, les grandes villes et communes et leurs commissions d'assistance publique doivent faire face à un déficit budgétaire chronique et croissant, alors que beaucoup de ces administrations possèdent un patrimoine privé énorme, dont la valeur en capital atteint parfois des milliards et dont les revenus sont néanmoins extrêmement minimes.

La valeur de ce capital est souvent entamée à cause de la déficience de l'entretien des bâtiments ou d'un conservatisme peu judicieux dans l'affectation des terres. Les frais de gestion sont élevés et totalement disproportionnés aux revenus minimes.

En outre, il ne peut être nié que dans le passé des expropriations ont souvent été conçues trop largement. Il y a des biens qui ont fait l'objet d'une expropriation et qui des dizaines d'années après, n'ont pas encore reçu de destination dans l'intérêt général; parfois même ils sont encore exploités par les héritiers de l'exproprié. Des bandes entières de terrain situées le long des routes et des chemins de fer demeurent inutilisées parce que les emprises ont été calculées trop largement. Des routes et des lignes de chemin de fer sont supprimées sans que les terres ainsi libérées ne reçoivent une destination déterminée.

L'objet de la présente proposition de loi est de valoriser ce capital précieux mais pratiquement inemployé, ou du moins de créer la possibilité d'une valorisation.

Cette valorisation doit naturellement profiter en premier lieu à la collectivité. Elle contribuera non seulement à un assainissement budgétaire, mais permettra en outre aux pouvoirs publics d'affecter des capitaux inemployés à des investissements dans les écoles, des cliniques, des centres culturels, des plaines de sports, des logements sociaux, etc. Nous pensons à cet égard surtout aux communes et aux commis-

van openbare onderstand, wier taak het is ter plaatse te zorgen voor die voorzieningen ten behoeve van de volkswelvaart, eerder dan private landerijen en huizen volgens volstrekt verouderde regelen te beheren.

Die valorisatie dient evenwel in de tweede plaats 's lands economie te bevorderen, en meer bepaald de land- en tuinbouw. Zo ligt het voor de hand, dat degene die de landerijen uitbaat of de woningen bewoont, ook degene is die bij de verwerving van die goederen uit sociaal en economisch oogpunt het meeste belang heeft, terwijl braakliggende gronden het hoogste nut kunnen hebben voor degene die in de nabijheid gronden uitbaat.

Daarom stellen wij voor dat een tijdelijk recht van inkoop zou worden verleend aan degene die een onroerend goed betreft of bewerkt, dat behoort tot het privaat domein van Staat, provincies of gemeenten, of toebehoort aan een openbare instelling. De uitoefening van dit recht wordt georganiseerd door betekenissen gevolgd door een procedure voor de vrederechter, ten einde de authenticiteit van de gevolgde procedure te waarborgen zonder hoge onkosten. De eigenlijke akte van aankoop zou bestuurlijk verleden worden, ten einde de kosten te drukken. De registratie- en overschrijvingskosten zouden evenwel overminderd verschuldigd zijn.

De inkoopprijs zou worden vastgesteld na deskundige schatting, behoudens minnelijke schikking voor kleinere panden die hoogstens 25 000 F waard zijn.

Een gelijkaardig recht van inkoop wordt toegekend op braakliggende gronden, ten behoeve van de eigenaars, vruchtgebruikers of gebruikers van naburige gronden.

Ten slotte verleent ons voorstel een bijzonder recht van wederinkoop aan de onteigende, die het gebruik van het onteigend goed heeft behouden, behalve indien dit goed een bestemming van openbaar of algemeen nut heeft verkregen of indien het in waarde is gestegen door de uitvoering van werken sinds de onteigening. De wederinkoop zou geschieden tegen betaling van de globale som van de onteigningsvergoeding, daarin begrepen zowel de vergoeding voor wederbelegging en verwijl, als de vergoedingen betaald aan derden-belanghebbenden.

Dit wetsvoorstel beoogt enkel een tijdelijke maatregel. Maar niets belet dat het recht van inkoop en wederinkoop verlengd wordt, nadat zal vastgesteld zijn dat het zowel de openbare financiën, als de materiële en morele welvaart van dienst is geweest.

sions d'assistance publique dont la tâche est de prendre, sur le plan local, ces mesures en faveur du bien-être de la population, plutôt que de gérer des terres et des maisons privées suivant des règles tout à fait périmées.

Cette valorisation doit toutefois, en second lieu, favoriser l'économie nationale, et plus particulièrement l'agriculture et l'horticulture. Ainsi, il est évident que celui qui exploite les terres ou occupe le logement est également celui qui, du point de vue social et économique a le plus d'intérêt à acquiescer ces biens, et que les terres en friche peuvent avoir la plus grande utilité pour celui qui exploite des terres à proximité de celles-ci.

C'est pourquoi nous proposons que soit accordé un droit temporaire d'achat à celui qui occupe ou exploite un bien immobilier faisant partie du domaine privé de l'Etat, des provinces ou des communes, ou appartenant à un organisme public. L'exercice de ce droit est organisé par voie de significations suivies d'une procédure devant le juge de paix, afin de garantir l'authenticité de la procédure suivie, sans frais élevés. L'acte d'achat proprement dit serait passé administrativement, afin de comprimer les frais. Les frais d'enregistrement et de transcription resteraient néanmoins dus.

Le prix d'achat serait fixé après expertise, sauf accord amiable pour de petits biens d'une valeur de 25 000 F au maximum.

Un droit identique d'achat de terres en friche est accordé aux propriétaires, usufruitiers ou exploitants de terres voisines.

Enfin, notre proposition de loi accorde un droit spécial de rachat à l'exproprié qui a continué à employer le bien exproprié, sauf si ce bien a reçu une destination d'utilité publique ou générale, ou si sa valeur a augmenté par suite de travaux réalisés depuis l'expropriation. Le rachat s'effectuerait contre remboursement du montant global de l'indemnité d'expropriation, comprenant tant l'indemnité de remploi et de retard que les indemnités versées à des tiers intéressés.

La présente proposition de loi, ne vise à instaurer qu'une mesure temporaire. Mais rien n'empêche de prolonger le droit d'achat et de rachat, lorsqu'il aura été établi qu'il a été utile aux finances publiques ainsi qu'au bien-être matériel et moral.

L. LINDEMANS.

WETSVOORSTEL

Artikel 1.

De huurders, pachters, bewoners en gebruikers, uit welke hoofde ook, van een onroerend goed, toebehorend aan het privaat domein van de Staat, de provincies, de gemeenten, of aan openbare instellingen, hebben het recht dit door hen bewoonde of gebruikte goed in te kopen overeenkomstig de hiernavolgende bepalingen.

Art. 2.

De rechthebbende op inkoop maakt, bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief, aan de eigenaar van het goed zijn voornemen bekend om het door hem bewoonde of gebruikte goed, of een gedeelte ervan in te kopen.

Deze betekening dient te geschieden uiterlijk op 31 december 1970.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

Les locataires, preneurs à bail, occupants et exploitants à quelque titre que ce soit d'un bien immobilier appartenant au domaine privé de l'Etat, des provinces, des communes ou à des organismes publics ont le droit d'acheter ce bien occupé ou exploité par eux, conformément aux dispositions ci-après.

Art. 2.

Le bénéficiaire du droit d'achat signifie, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste, au propriétaire du bien, son intention d'acheter le bien qu'il occupe ou exploite, ou une partie de celui-ci.

Cette signification doit être faite au plus tard le 31 décembre 1970.

Art. 3.

Binnen drie maanden na de in voorgaande artikel bedoelde betekening, kan de eigenaar, bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief, verzet aantekenen tegen de voorgenomen inkoop, voor het geheel of voor een gedeelte.

De akte van verzet vermeldt op straf van verval de bevoegden van het verzet.

Art. 4.

Na het verstrijken van de in voorgaand artikel bedoelde termijn, dagvaardt de rechthebbende op inkoop de eigenaar voor de vrederechter van het kanton, waarin het goed gelegen is, tot het bekomen van de inkoop.

De vrederechter is terzake in eerste aanleg bevoegd, ongeacht de waarde van het geding.

Art. 5.

Indien de eigenaar geen verzet heeft aangetekend, in de vorm en binnen de termijn bedoeld door artikel 3, duidt de vrederechter een deskundige-schatteur aan, met als opdracht de veilbare waarde van het in te kopen goed te schatten.

Na neerlegging van het deskundig verslag kan de rechthebbende het goed inkopen tegen de geschatte prijs, mits eenvoudige verklaring waarvan hem akte wordt verleend in het vonnis.

Zodra het vonnis kracht van gewijsde heeft verkregen, wordt de akte van verkoop verleden door de ambtenaar aangewezen door de Minister van Financiën, wanneer het te verkopen goed toebehoort aan de Staat, door de Gouverneur wanneer het toebehoort aan de provincie, door de burgemeester, wanneer het toebehoort aan de gemeente, en door de burgemeester van de gemeente, waarin het goed gelegen is, in alle andere gevallen.

Indien de ambtenaar in gebreke blijft de akte te verlijden, binnen drie maanden na de ingebrekestelling, kan de rechthebbende opdracht geven aan een notaris tot het verlijden van de akte. De erelonen en kosten van de notaris zijn ten laste van de verkoper en worden verhaald op de koopsom, waarvan het saldo, zo daartoe aanleiding bestaat, gestort wordt in de Deposito- en Consignatiekas.

De kosten van de rechtspleging, van registratie en overschrijving zijn ten laste van de koper.

Art. 6.

Wanneer de veilbare waarde van het goed door de betrokken partijen in der minne werd bepaald op een bedrag van ten hoogste 25 000 F, kan de vrederechter aan de rechthebbende akte verlenen van zijn inkoop tegen de aldus vastgestelde prijs zonder deskundige schatting.

Art. 7.

Indien de eigenaar verzet heeft aangetekend, wordt de in voorgaande artikelen beschreven procedure slechts gevolgd, indien de vrederechter het verzet als niet-onvankelijk of als ongegrond heeft afgewezen.

Het verzet is slechts gegrond, wanneer het steunt op de vastgelegde bestemming van het goed, om binnen een termijn van twee jaar vanaf het verzet aangewend te worden tot algemeen of openbaar nut.

Art. 3.

Le propriétaire peut, dans les trois mois de la signification prévue à l'article précédent, notifier par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste, son opposition à l'achat projeté, dans sa totalité ou en partie.

L'acte d'opposition mentionne, à peine de déchéance, les motifs de l'opposition.

Art. 4.

A l'expiration du terme fixé à l'article précédent, le bénéficiaire convoque le propriétaire devant le juge de paix du canton dans lequel le bien est situé, en vue d'obtenir l'achat.

Le juge de paix est compétent en la matière en première instance, quelle que soit la valeur du litige.

Art. 5.

Si le propriétaire n'a pas signifié d'opposition dans les forme et délai prévus à l'article 3, le juge de paix désigne un expert ayant pour mission d'estimer la valeur vénale du bien à acheter.

Après le dépôt du rapport d'expertise, le bénéficiaire peut acheter le bien au prix de l'estimation, moyennant une simple déclaration dont il lui est donné acte dans le jugement.

Dès que le jugement est coulé en force de chose jugée, l'acte de vente est passé par le fonctionnaire désigné par le Ministre des Finances lorsque le bien à vendre appartient à l'Etat, par le Gouverneur lorsqu'il appartient à la province, par le bourgmestre lorsqu'il appartient à la commune et par le bourgmestre de la commune dans laquelle le bien est situé dans tous les autres cas.

A défaut de passation de l'acte par le fonctionnaire dans les trois mois de la mise en demeure, le bénéficiaire peut charger un notaire de la passation de l'acte. Les honoraires et frais de notaire sont à charge du vendeur et sont récupérés sur le prix d'achat, dont le solde est versé, s'il y a lieu, à la Caisse des dépôts et consignations.

Les frais de procédure, d'enregistrement et de transcription sont à charge de l'acheteur.

Art. 6.

Lorsque les parties intéressées ont fixé à l'amiable la valeur vénale du bien à une somme de 25 000 F au maximum, le juge de paix peut délivrer au bénéficiaire acte de son achat au prix convenu sans expertise.

Art. 7.

Si le propriétaire a fait opposition, la procédure prévue aux articles qui précèdent n'est suivie que si le juge de paix a déclaré l'opposition non recevable ou non fondée.

L'opposition n'est fondée que lorsqu'il est établi que le bien est destiné à être affecté, dans les deux ans de la date de l'opposition, à l'utilité publique ou générale.

Art. 8.

De eigenaars, vruchtgebruikers of gebruikers van naburige gronden, hebben een recht van inkoop op ongebruikte goederen, die toebehoren aan het privaat domein van Staat, provincies en gemeenten of aan openbare instellingen.

De bijdragen van artikelen 2 tot 7 zijn terzake toepasselijk.

Indien verschillende rechthebbenden aanspraak maken op inkoop van hetzelfde goed, verleent de vrederechter voorkeur aan degene, die bij de uitbating van het goed het grootste sociaal en economisch belang heeft, en bij gelijkwaardigheid van belangen aan de jongste onder hen.

Art. 9.

De huurders, pachters, bewoners en gebruikers uit welke hoofde ook, van een onroerend goed, waarvan zij sinds méér dan vijf jaren het eigendom of vruchtgebruik hebben verloren door gerechtelijke of minnelijke onteigening tot algemeen nut, kunnen, bij afwijking van voorgaande regelen, dat goed wederinkopen tegen terugbetaling van de vergoedingen, die het onteigenende bestuur aan de onteigenden en benadeelden heeft betaald uit hoofde van de onteigening van dat goed.

In de aldus bepaalde prijs zijn de vergoedingen en kosten, bedoeld door artikel 1673 van het Burgerlijk Wetboek begrepen.

Zijn uitgesloten van wederinkoop, de goederen waarvan de bestemming van openbaar of algemeen nut werd verleend of waarvan de veilbare waarde wordt beïnvloed door de uitvoering van werken sinds de onteigening.

De vrederechter verleent aan de rechthebbende akte van zijn wederinkoop tegen de aldus vastgestelde prijs zonder deskundige schatting.

Voor het overige zijn de regelen voorzien in de artikelen 2 tot 5, en 7, terzake toepasselijk.

Art. 10.

De bepalingen van artikel 1674 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de benadeling, zijn niet van toepassing op de verkoop en wederverkoop krachtens deze wet.

15 januari 1970.

Art. 8.

Les propriétaires, usufruitiers ou exploitants de terrains voisins ont un droit d'achat sur les biens utilisés appartenant au domaine privé de l'Etat, des provinces et des communes, ou à des organismes publics.

Les dispositions des articles 2 à 7 sont applicables dans ce cas.

Si plusieurs bénéficiaires prétendent à l'achat du même bien, le juge de paix donne la préférence à celui qui a le plus d'intérêt social et économique à l'exploitation du bien et, en cas d'égalité d'intérêt, au plus jeune d'entre eux.

Art. 9.

Les locataires, preneurs à bail, occupants ou exploitants à quelque titre que ce soit d'un bien immobilier dont ils ont perdu la propriété ou l'usufruit depuis plus de cinq ans par suite d'expropriation judiciaire ou amiable pour cause d'utilité publique ont la faculté, par dérogation aux dispositions qui précèdent, de racheter ce bien moyennant le remboursement des indemnités payées par l'administration expropriante aux expropriés et préjudiciés du chef de l'expropriation de ce bien.

Le prix ainsi fixé comprend les indemnités et les frais visés à l'article 1673 du Code civil.

Sont exclus du rachat les biens ayant reçu la destination d'utilité publique ou générale, ou dont la valeur vénale est affectée par des travaux réalisés depuis d'expropriation.

Le juge de paix donne au bénéficiaire acte de son rachat au prix ainsi fixé sans expertise.

Pour le surplus, les dispositions prévues en la matière aux articles 2 à 5 et à l'article 7 sont d'application.

Art. 10.

Les dispositions des articles 1674 et suivants du Code civil, relatifs à la lésion, ne sont pas applicables à l'achat et au rachat faits en vertu de la présente loi.

15 janvier 1970.

L. LINDEMANS,
R. PEETERS,
G. DEVOS,
M. DEWULF,
J. DE SERANNO.