

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE — BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJK GEWEST

## EXECUTIF DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

F. 91 — 2577

29 AOUT 1991. — Ordonnance  
visant à favoriser l'accès au logement moyen  
dans la Région de Bruxelles-Capitale (1)

Le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté et Nous, Exécutif, sanctionnons ce qui suit :

*Article 1<sup>er</sup>*

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 107<sup>quater</sup> de la Constitution.

*Article 2*

Pour l'application de la présente ordonnance, il faut entendre par :

Exécutif : l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale.

Ministre : le Ministre ayant le logement dans ses attributions.

Pouvoirs locaux : les communes, les intercommunales, les CPAS.

Logement moyen : la maison ou l'appartement destiné en ordre principal au logement d'un ménage seulement, et dont la valeur ne dépasse pas un montant fixé par l'Exécutif.

Promoteur : celui qui effectue et coordonne, sous sa propre responsabilité juridique et financière, les opérations nécessaires à la réalisation d'un projet immobilier qu'il a lui-même conçu en vue d'en céder la propriété.

Lotissement : bien divisé en deux ou plusieurs lots dans le but d'y construire des habitations.

Estimation : une estimation réalisée par le receveur de l'enregistrement et des domaines ou par un comité d'acquisition d'immeubles.

Terrain : terrain ne comprenant aucune construction ou terrain comprenant un ou des bâtiments non améliorables nécessitant démolition.

Habitation nécessitant rénovation : l'habitation telle que définie à l'article 2. 2<sup>o</sup> de l'Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 1990 relatif à l'octroi de primes pour la rénovation d'habitations, au bénéfice de personnes physiques, et qui nécessite des travaux de rénovation, tels que définis à l'article 2. 7<sup>o</sup> du même Arrêté.

*Article 3*

§ 1<sup>er</sup>. — Un pouvoir local peut conclure un bail emphytéotique ou une vente de gré à gré portant sur un terrain ou sur une ou des habitations nécessitant rénovation lui appartenant, avec une personne physique ou un promoteur, en vue de construire, de reconstruire ou de rénover du logement moyen.

## BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE EXECUTIEVE

N. 91 — 2577

29 AUGUSTUS 1991. — Ordonnantie houdende  
de bevordering van de toegang tot middelgrote woningen  
in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest (1)

De Brusselse Hoofdstedelijke Raad heeft aangenomen en Wij, Executieve, bekrachtigen hetgeen volgt :

*Artikel 1*

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 107<sup>quater</sup> van de Grondwet.

*Artikel 2*

Voor de toepassing van deze ordonnantie dient te worden verstaan onder :

De Executieve : de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve.

De Minister : de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort.

De plaatselijke overheden : de gemeenten, de intercommunales, de OCMW's.

Middelgrote woning : het huis of het appartement dat in hoofdzaak bedoeld is voor de huisvesting van één enkel gezin, en waarvan de waarde een door de Executieve vastgesteld bedrag niet overschrijdt.

Promotor : hij die onder eigen juridische en financiële verantwoordelijkheid de nodige verrichtingen uitvoert en coördineert om een immobielproject te verwezenlijken dat hij zelf heeft bedacht met de bedoeling de eigendom ervan af te staan.

Verkaveling : een goed verdeeld in twee of meer delen met het doel er woningen op te bouwen.

Schatting : een schatting verwezenlijkt door de ontvanger van de registratie en de domeinen of door een aankoopcomité van gebouwen.

Terrein : een terrein waarop geen enkel gebouw staat of een terrein waar één of meer niet verbeterbare gebouwen op staan die moeten afgebroken worden.

Woning die moet worden gerenoveerd : de woning, zoals bepaald in artikel 2. 2<sup>o</sup> van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 maart 1990 betreffende de toekenning van renovatiepremies aan natuurlijke personen voor woningen die renovatiewerken vereisen, zoals bepaald in artikel 2. 7<sup>o</sup> van hetzelfde Besluit.

*Artikel 3*

§ 1. — Een plaatselijke overheid kan met een natuurlijke persoon of een promotor een huurovereenkomst met erfpacht of een onderhandse verkoop sluiten voor een terrein of voor één of meerdere te renoveren woningen die zij bezit, met het oog op het bouwen, herbouwen of renoveren van een middelgrote woning.

(1) Session ordinaire 1990-1991.

Documents du Conseil. — A — 72/1. Proposition d'ordonnance. — A — 72/2. Rapport. — A — 72/3. Amendements.

Compte rendu intégral. — Discussion et adoption. Séance du 18 juillet 1991.

(1) Gewone zitting 1990-1991.

Dokumenten van de Raad. — A — 72/1. Voorstel van ordonnantie. — A — 72/2. Verslag. — A — 72/3. Amendementen.

Volledig verslag. — Bespreking en goedkeuring. Vergadering van 18 juli 1991.

Le prix ou le canon, fixé sur base d'une estimation, peut être diminué par rapport à celle-ci, à concurrence d'une pourcentage déterminé par le pouvoir local cédant.

Le pourcentage de réduction consenti est à fixer par immeuble à rénover ou par terrain et doit être identique pour chaque logement de l'immeuble à rénover ou pour chaque lot d'un même lotissement. Il sera fixé par l'autorité habilitée à prendre la décision de vente ou de conclusion du bail emphytéotique.

L'acquéreur fera une déclaration pro fisco en indiquant, au pied de l'acte de vente, la valeur vénale sur laquelle il offre de payer le droit d'enregistrement.

§ 2. — En cas de vente d'un terrain ou d'une ou de plusieurs habitations nécessitant rénovation par un pouvoir local ne faisant pas application de la présente ordonnance, la Région, la commune où le bien est situé, et les autorités administratives contrôlées par l'une de celles-ci et exerçant une mission liée à la politique du logement, jouissent d'un droit de préemption.

Le pouvoir local propriétaire ne peut vendre le bien à une personne privée qu'après avoir mis la Région, la commune et les autorités administratives en mesure d'exercer leur droit de préemption. A cet effet, l'Exécutif fixe les modalités d'information relative au compromis établi sous condition suspensive de non-exercice du droit de préemption, l'identité de l'acheteur excepté. Cette information vaut offre de vente.

Si la Région, la commune ou une autorité administrative accepte l'offre, elle doit notifier son acceptation au pouvoir local propriétaire dans le mois de l'information.

Dans le cas où la vente a pour objet une ou des habitations nécessitant rénovation et que le compromis passé avec la personne privée prévoyait l'obligation de rénover, le pouvoir public ou l'autorité administrative devra procéder à la rénovation.

#### Article 4

§ 1<sup>er</sup>. — Pour bénéficier des dispositions visées à la présente ordonnance, les personnes physiques doivent remplir les conditions suivantes :

1. Ne pas avoir bénéficié, l'avant-dernière année qui précède la passation de l'acte, de revenus imposables globalement excédant une somme déterminée par l'Exécutif; les revenus du conjoint ou de la personne avec laquelle le bénéficiaire vit maritalement sont, s'il échet, également pris en considération.
2. Ne pas jouir au moment de la passation de l'acte de la pleine propriété de biens immeubles.

Op basis van een schatting kan de vastgestelde prijs of canon worden verminderd, naar rato van een door de overdragende plaatselijke overheid vastgesteld percentage.

De toegestane korting moet per te renoveren gebouw of per terrein worden vastgesteld en moet dezelfde zijn voor elke woning van het te renoveren gebouw of voor elk deel van de verkaveling. Zij zal worden vastgesteld door de overheid die gemachtigd is te beslissen tot de verkoop of tot het sluiten van een erpachtovereenkomst.

De koper zal een verklaring pro fisco doen en in de verkoopakte de verkoopwaarde aangeven waarop hij het registratierecht wil betalen.

§ 2. — Bij verkoop van een terrein of één of meerdere te renoveren gebouwen door een plaatselijke overheid die deze ordonnantie niet toepast, genieten het Gewest, de gemeente waar het goed is gelegen en de besturen die door één van deze beide worden gecontroleerd en die een opdracht hebben op het vlak van huisvestingsbeleid, recht van voorkoop.

Het plaatselijk bestuur dat eigenaar is, kan een goed niet aan een privé-persoon verkopen vooraleer het Gewest, de gemeente en de besturen hun recht op voorkoop hebben kunnen uitoefenen. Te dien einde bepaalt de Executieve de wijze van informatieverstrekking over het compromis bereikt onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht op voorkoop, met uitzondering van de identiteit van de koper. Deze informatie geldt als verkoopsaanbieding.

Indien het Gewest, de gemeente of de besturen op de aanbieding ingaan, moeten zij in de loop van de maand tijdens dewelke informatie werd verstrekt hun aanvaarding bekendmaken aan de plaatselijke overheid die eigenaar is.

Ingeval de verkoop betrekking heeft op één of meerdere te renoveren woningen en het met de privé-persoon bereikte compromis de verplichting tot renoveren inhoudt, moet de overheid of het bestuur tot renoveren overgaan.

#### Artikel 4

§ 1. — Om de bepalingen van deze ordonnantie te genieten, moeten de natuurlijke personen volgende voorwaarden vervullen :

1. In het voorlaatste jaar dat het sluiten van de overeenkomst voorafgaat, geen belastbare inkomsten hebben genoten die globaal een door de Executieve vastgesteld bedrag overschrijden; de inkomsten van de echtgenoot of de persoon waar de begunstigde mee samenleeft worden, in voorkomend geval, ook in aanmerking genomen.
2. Op het ogenblik dat de overeenkomst wordt gesloten niet over onroerende goederen in volle eigendom beschikken.

3. S'engager à construire ou à rénover un seul logement, destiné à leur occupation personnelle et à, sauf cas de force majeure :

- a) introduire la demande de permis de bâtir nécessaire au plus tard six mois après l'acquisition du terrain;
- b) commencer les travaux dans les six mois de l'obtention du permis de bâtir nécessaire;
- c) occuper personnellement le bien construit ou rénové et s'y domicilier dans les trois mois suivant l'ouverture des compteurs d'énergie.

§ 2. — En cas de non-respect des dispositions visées au § 1<sup>er</sup>, la vente ou la cession en emphytéose conclue entre le pouvoir local et la personne physique bénéficiaire est nulle de plein droit.

§ 3. — L'Exécutif fixe les modalités d'introduction et d'examen des candidatures.

Les candidatures qui satisfont aux conditions visées au § 1<sup>er</sup> du présent article font l'objet d'une inscription, selon l'ordre de leur introduction, dans un registre des candidatures pour le terrain ou pour l'habitation nécessitant rénovation en question tenu par le pouvoir local cédant.

Le premier inscrit sur le registre dispose d'une option d'une durée de dix jours à dater de son inscription. Cette option pourra être prolongée d'un délai de deux mois moyennant le versement d'une caution d'un montant équivalent à dix pour cent (10 %) de l'estimation du terrain ou de l'habitation nécessitant rénovation. En cas de conclusion d'une vente, le pouvoir local cédant conservera la caution à titre de premier versement. En cas de conclusion d'une emphytéose, le pouvoir local cédant prélèvera le premier canon sur la caution et restituera le solde de celle-ci. En cas de non conclusion d'une convention, la caution versée sera restituée.

Le candidat suivant sur le registre dispose d'une option sous la condition suspensive de la décision du précédent de ne pas conclure la convention. Dès le refus de ce dernier, il pourra verser, dans un délai de dix jours une caution équivalente à dix pour cent (10 %) de l'estimation du terrain ou de l'habitation nécessitant rénovation qui lui permettra de prolonger son option d'un délai de deux mois.

§ 4. — Le pouvoir local cédant assure, notamment par voie d'affichage, une large publicité à la mise en vente ou en location et aux conditions dans lesquelles elles sont réalisées. L'Exécutif fixe les modalités de cette publicité.

#### Article 5

§ 1<sup>er</sup>. — Pour bénéficier des dispositions visées à la présente ordonnance, les promoteurs établissent un dossier de base dont la composition précise est arrêtée par l'Exécutif et qui contiendra notamment une offre de prix de vente ferme des logements et un calendrier des réalisations.

3. Zich ertoe verbinden één enkele woning te bouwen of te renoveren bestemd voor persoonlijk gebruik en, behalve in geval van overmacht :

- a) ten laatste zes maanden na verwerving van het terrein, de vereiste aanvraag voor een bouwvergunning indienen;
- b) de werken beginnen binnen de zes maanden nadat de vereiste bouwvergunning is verkregen;
- c) persoonlijk het gebouwde of gerenoveerde, goed bewonen en er zijn woonplaats kiezen in de drie maanden die volgen op de opening van de energietellers.

§ 2. — In geval de bepalingen bedoeld in § 1 niet worden nageleefd, wordt de tussen de plaatselijke overheid en de begunstigde natuurlijke persoon overeengekomen verkoop- of huurovereenkomst met erfpacht van rechtswege nietig verklaard.

§ 3. — De Executieve bepaalt de modaliteiten voor het indienen en het onderzoeken van de candidaturen.

De candidaturen die aan de in § 1 van dit artikel gestelde voorwaarden voldoen, zullen worden ingeschreven in de volgorde van hun indiening in een kandidatenregister voor het terrein of voor de te renoveren woning in kwestie dat door de overdragende plaatselijke overheid wordt bijgehouden.

De eerste ingeschrevene in het register beschikt over een optie van tien dagen vanaf zijn inschrijving. Deze optietermijn zal eventueel met twee maanden kunnen worden verlengd door het storten van een borgsom gelijk aan tien procent van de geschatte waarde van het terrein of de te renoveren woning. In geval tot verkoop wordt besloten, zal de plaatselijke overheid deze borg bewaren als eerste storting. In geval een erfpacht wordt gesloten, zal de overdragende plaatselijke overheid het eerste canon afhouden van de borg en het saldo daarvan teruggeven. In geval er geen overeenkomst wordt gesloten, zal de gestorte borgsom worden teruggegeven.

De volgende kandidaat op het register beschikt over een optie onder de opschortende voorwaarde dat de vorige kandidaat de beslissing neemt de overeenkomst niet te sluiten. Vanaf het ogenblik dat laatstgenoemde geweigerd heeft, zal hij binnen een termijn van tien dagen een borgsom kunnen storten gelijk aan tien procent van de geschatte waarde van het terrein of de te renoveren woning waardoor hij zijn optie met een termijn van twee maanden kan verlengen.

§ 4. — De overdragende plaatselijke overheid waarborgt, onder andere door aanplakking, grote zichtbaarheid te geven aan de verkoop of de verhuur en de voorwaarden hiervan. De Executieve bepaalt de modaliteiten van deze bekendmaking.

#### Artikel 5

§ 1. — Om de in deze ordonnantie bedoelde bepalingen te genieten, stellen de promotoren een basisdossier op waarbij de Executieve over de nauwkeurige samenstelling ervan beslist en waarin onder meer een vast verkoopbod voor de woningen en een tijdschema voor de verwezenlijkingen zullen worden opgenomen.

§ 2. — Le promoteur présente à la commune et au pouvoir local cédant, s'il n'est pas la commune, le dossier de base. La commune transmet le dossier de base à l'Exécutif accompagné de son avis sur l'opportunité du projet. Dans un délai de trois mois à partir de la transmission, renouvelable une fois par arrêté motivé, l'Exécutif marque son accord de principe sur le dossier de base.

En cas de dépassement du délai éventuellement renouvelé, l'Exécutif est présumé avoir marqué son accord de principe.

§ 3. — Après l'obtention de l'accord visé au § 2. le pouvoir local cédant peut décider de la conclusion du contrat.

§ 4. — La convention, dont le contenu est arrêté par l'Exécutif, mentionnera au minimum les éléments suivants :

- l'obligation pour le promoteur de construire ou de rénover uniquement du logement moyen;
- l'obligation pour le promoteur de respecter le calendrier des réalisations sur lequel l'Exécutif a marqué son accord;
- l'obligation pour le promoteur de vendre le ou les logements au prix de vente autorisé par l'Exécutif, exclusivement à des personnes physiques remplissant les conditions suivantes :
  1. jouir de revenus n'excédant pas la somme déterminée par l'Exécutif, par référence aux revenus imposables globalement pour l'avant-dernière année qui précède l'année de la passation de l'acte, et, s'il échet, de son conjoint ou de la personne avec laquelle il vit maritalement;
  2. ne pas jouir au moment de la passation de l'acte de la pleine propriété de biens immeubles;
  3. s'engager à occuper personnellement le logement et s'y domicilier dans les trois mois suivant l'ouverture des compteurs d'énergie;
- l'obligation pour le promoteur de soumettre à la commune le ou les noms des candidats acquéreurs pour vérification du respect des conditions visées aux points 1 et 2 de l'alinéa précédent.

#### Article 6

Le contrat de vente ou d'emphytéose sera conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des permis de bâtir nécessaires et, le cas échéant, du permis de lotir.

§ 2. — De promotor dient het basisdossier in bij de gemeente en bij de overdragende plaatselijke overheid, indien dit de gemeente niet is. De gemeente bezorgt het basisdossier aan de Executieve met een advies over de opportuniteit van het ontwerp. Binnen een termijn van drie maanden vanaf de overdracht, éénmaal vernieuwbaar met een gemotiveerd besluit, geeft de Executieve haar principiële akkoord over het basisdossier.

Ingeval de eventueel vernieuwde termijn wordt overschreden, wordt er verondersteld dat de Executieve haar principiële akkoord heeft gegeven.

§ 3. — Na het verkrijgen van het in § 2 bedoeld akkoord kan de overdragende plaatselijke overheid beslissen een contract af te sluiten.

§ 4. — De overeenkomst, waarvan de inhoud door de Executieve is vastgelegd, zal minimum volgende elementen vermelden :

- de verplichting voor de promotor enkel middelgrote woningen te bouwen of te renoveren;
- de verplichting voor de promotor het tijdschema van de verwezenlijkingen waarmee de Executieve haar akkoord betuigde na te leven;
- de verplichting voor de promotor de woning (woningen) aan de door de Executieve toegestane verkoopprijs uitsluitend te verkopen aan natuurlijke personen die volgende voorwaarden vervullen :
  1. inkomsten genieten die een door de Executieve bepaald bedrag niet overschrijden. Dit bedrag wordt bepaald op basis van de globaal belastbare inkomsten van het voorlaatste jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de overeenkomst werd gesloten en op basis van de inkomsten van de persoon waar de begunstigde in voorkomend geval mee samenleeft;
  2. op het ogenblik dat de overeenkomst wordt gesloten niet over onroerende goederen in volle eigendom beschikken;
  3. zich ertoe verbinden persoonlijk de woning te betrekken en daar hun woonplaats te kiezen binnen de drie maanden volgend op de opening van de energietellers;
- de verplichting voor de promotor aan de gemeenten de naam van de kandidaat-kopers voor te leggen om na te gaan of de in de punten 1 en 2 van de vorige alinea gestelde voorwaarden worden nageleefd.

#### Artikel 6

Het verkoop- of erfpachtcontract zal onder de opschortende voorwaarde worden gesloten dat een vereiste bouwvergunning (of bouwvergunningen) en in voorkomend geval de verkavelingsvergunning wordt (worden) verkregen.

*Article 7*

A moins qu'elle ne soit passée avec un pouvoir public ou une personne remplissant elle-même les conditions prévues à l'article 4, § 1<sup>er</sup>, 1, 2 et 3, la location, la donation, la vente, la revente, la constitution d'usufruit, de superficie, d'emphytéose ou la cession d'emphytéose conclue par la personne physique bénéficiaire ou ses héritiers est nulle de plein droit.

*Article 8*

En cas de non-respect des deux premières obligations prévues à l'article 5, § 4, la vente ou la cession en emphytéose conclue entre le pouvoir local et le promoteur est nulle de plein droit.

En cas de non-respect des deux dernières obligations prévues à l'article 5, § 4, la vente conclue entre le promoteur et la personne physique bénéficiaire est nulle de plein droit.

*Article 9*

L'Exécutif est chargé de l'application de la présente ordonnance. En cas de contestation concernant l'application de la présente ordonnance, un recours est ouvert auprès du Ministre.

Promulguons la présente ordonnance, ordonnons qu'elle soit publiée au *Moniteur belge*.

Bruxelles, le 29 août 1991.

Le Président de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale et Ministre de l'Aménagement du Territoire, des Pouvoirs locaux et de l'Emploi,

Ch. PICQUE

Le Ministre des Finances, du Budget, de la Fonction publique et des Relations extérieures,

J. CHABERT

Le Ministre du Logement, de l'Environnement, de la Conservation de la Nature et de la Politique de l'Eau,

G. DESIR

Le Ministre de l'Economie,

R. GRIJP

Le Ministre des Travaux publics, des Communications et de la Rénovation des Sites d'Activités économiques désaffectés,

J.-L. THYS

*Artikel 7*

Tenzij gesloten met een openbaar bestuur of een persoon die zelf aan de in artikel 4, § 1, 1, 2 en 3 bepaalde voorwaarden voldoet, wordt de door de begunstigde natuurlijke persoon gesloten huur, gedane schenking, verwezenlijkte verkoop of herverkoop, vastgesteld vruchtgebruik, vastgestelde oppervlakte, vastgestelde erfpacht of huurovereenkomst met erfpacht van rechtswege nietig verklaard.

*Artikel 8*

In geval de in artikel 5, § 4 bepaalde eerste twee verplichtingen niet worden nageleefd, wordt de verkoop of de huurovereenkomst met erfpacht, gesloten tussen de plaatselijke overheid en de promotor, van rechtswege nietig verklaard.

Ingeval de in artikel 5, § 4, bepaalde laatste twee verplichtingen niet worden nageleefd, wordt de verkoop gesloten tussen de promotor en de begunstigde natuurlijke persoon van rechtswege nietig verklaard.

*Artikel 9*

De Executieve is belast met de toepassing van deze ordonnantie. In geval van betwisting over de toepassing van deze ordonnantie is verhaal mogelijk bij de Minister.

Kondigen deze ordonnantie af, bevelen dat ze in het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Brussel, 29 augustus 1991.

De Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve en Minister van Ruimtelijke Ordening, Ondergeschikte Besturen en Tewerkstelling,

Ch. PICQUE

De Minister van Financiën, Begroting, Openbaar Ambt en Externe Betrekkingen,

J. CHABERT

De Minister van Huisvesting, Leefmilieu, Natuurbehoud en Waterbeleid,

G. DESIR

De Minister van Economie,

R. GRIJP

De Minister van Openbare Werken, Verkeer en Vernieuwing van Afgedankte Bedrijfsruimten,

J.-L. THYS