

EXÉCUTIFS — EXECUTIEVEN

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE — BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJK GEWEST

EXECUTIF DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

28 MARS 1991. — Circulaire ministérielle n° 2
relative aux subsides aux communes
pour l'acquisition d'immeubles abandonnés

Aux collèges des bourgmestres et échevins des communes de la
Région de Bruxelles-Capitale.

Directives et procédure à suivre pour l'application de l'arrêté de
l'Exécutif du 19 juillet 1990 relatif à l'acquisition par les communes
de biens immeubles abandonnés.

I. Approbation de l'opportunité et du programme d'acquisition :
promesse de subsides

Le collège soumet chaque année avant le 30 septembre un
programme d'acquisitions pour lesquelles des subventions seront
demandées à charge du crédit budgétaire régional sur base de
l'arrêté de l'Exécutif du 19 juillet 1990.

Ce programme doit faire l'objet d'un avis d'opportunité de l'Admi-
nistration de l'Urbanisme.

Le dossier de demande de subsides comportera, pour chaque
immeuble, l'estimation du coût d'acquisition et l'état des démarches
entreprises par la commune en regard des prescriptions de
l'article 2 de l'arrêté de l'Exécutif du 19 juillet 1990.

En fonction des priorités retenues et des disponibilités budgé-
taires, le Ministre ayant la rénovation urbaine dans ses attributions
communiquera au plus tard le 30 novembre à la commune son accord
sur un programme d'acquisitions, qui prendra en compte le volume
des demandes qui respectent les conditions fixées par l'arrêté et du
nombre d'immeubles qui, dans chaque commune, font l'objet d'une
taxe sur les immeubles à l'abandon.

La promesse ferme de subsides est notifiée à la commune par
l'A.U.A.T. après engagement budgétaire.

II. Introduction des dossiers de réalisation par les pouvoirs locaux

Composition du dossier de réalisation :

La commune transmet le dossier à l'Administration de la Tutelle
en trois exemplaires, et parallèlement à l'A.U.A.T. en deux exem-
plaires.

A. La délibération du conseil communal portant sur le principe de
l'acquisition du bien, et sur l'engagement de respecter les conditions
prévues à l'article 4 de l'arrêté du 19 juillet 1990, soit la non-aliéna-
tion des immeubles sauf accord préalable de l'Exécutif et leur réno-
vation à destination principale de logements.

Il y a lieu de compléter le dossier de délibération par les docu-
ments requis par la circulaire du 22 mars 1982 du Gouverneur du
Brabant, soit :

1. le mode d'acquisition et le prix
2. les raisons et avantages de l'acquisition
3. l'identité du propriétaire
4. l'article du budget et son intitulé, le montant des crédits disponi-
bles sur lesquels la dépense sera imputée
5. le nom des personnes chargées de la signature de l'acte

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE EXECUTIEVE

28 MAART 1991. — Ministeriële omzendbrief nr. 2
toelagen aan de gemeenten
voor de verwerving van verlaten gebouwen

Aan de colleges van burgemeester en schepenen van de
gemeenten van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest.

Richtlijnen en te volgen procedure voor de toepassing van het
besluit van de Executieve van 19 juli 1990 betreffende de verwerving
door de gemeenten van verlaten gebouwen.

I. Gepastebeoordeling en goedkeuring van het verkrijgings-
programma : subsidietoezegging

Elk jaar vóór 30 september dient het college een verwervingspro-
gramma in, waarvoor toelagen worden aangevraagd ten laste van de
gewestelijke begrotingskredieten, op basis van het besluit van de
Executieve van 19 juli 1990.

Het bestuur voor stedenbouw dient zich over de gepasteheid van dit
programma uit te spreken.

Het dossier van subsidie-aanvraag omvat voor elk gebouw de
schatting van de aankoopkost en het overzicht van de stappen die
door de gemeente werden ondernomen overeenkomstig de bepa-
lingen van artikel 2 van het besluit van de Executieve van
19 juli 1990.

In functie van de weerhouden prioriteiten en van de beschikbare
begrotingskredieten deelt de Minister bevoegd voor stadsvernieu-
wing tegen uiterlijk 30 november zijn akkoord over een aankooppro-
gramma aan de gemeente mee. Dit programma moet rekening
houden met het volume van de aanvragen die aan de door het
besluit vastgelegde voorwaarden voldoen, en met het aantal
gebouwen die in elke gemeente het voorwerp uitmaken van een
belasting op verlaten gebouwen.

De vaste subsidietoezegging wordt door het B.S.R.O. aan de
gemeente betekend na budgettaire vastlegging.

II. Indiening van de realisatiedossiers door de plaatselijke
besturen

Inhoud van het realisatiedossier :

De gemeente maakt het dossier over aan de dienst administratief
toezicht in drie exemplaren, en aan het B.S.R.O. in twee exem-
plaren.

A. Het besluit van de gemeenteraad m.b.t. het principe van de
aankoop van het onroerend goed, en de verbintenis om de in
artikel 4 van het besluit van 19 juli 1990 voorziene voorwaarden te
eerbiedigen, met name het niet-vervreemden van de gebouwen,
behalve met het voorafgaand akkoord van de Executieve en het
renoveren ervan om ze voor de huisvesting te bestemmen.

Het dossier dient in voorkomend geval aangevuld te worden met
de documenten die krachtens de omzendbrief van 22 maart 1982 van
de Gouverneur van Brabant vereist zijn, met name :

1. de wijze van aankoop en de prijs
2. de redenen en voordelen van de aankoop
3. de identiteit van de eigenaar
4. het begrotingsartikel en de benaming ervan, het bedrag van de
beschikbare kredieten waarop de uitgave geboekt zal worden
5. de naam van de personen belast met de ondertekening van de
akte

6. le projet d'acte faisant expressément mention de l'accord du vendeur

7. un certificat du conservateur des hypothèques attestant que le bien est libre de toute charge.

B. 1. Une copie des documents attestant qu'il s'agit bien d'immeuble(s) abandonné(s) au sens de l'article 2 de l'arrêté de l'Exécutif du 19 juillet 1990, soit :

- le constat d'occupation par enquête de police
- le constat d'insalubrité ou de menace pour la sécurité
- l'arrêté du bourgmestre ordonnant les mesures d'assainissement ou les réparations nécessaires pour rétablir la salubrité ou la sécurité publique
- la preuve de la notification au propriétaire
- le constat que les travaux imposés n'ont pas été entamés dans un délai de six mois ou qu'ils n'ont pas été achevés dans un délai de dix-huit mois.

2. Un plan dressé par parcelle avec mention de la nature, de l'emplacement et de la superficie du bien à acquérir. Un extrait cadastral du bien visé, un extrait de la matrice cadastrale, ainsi que la situation urbanistique du bien (plan de secteur, plan particulier, ...).

3. Une estimation de la valeur du bien par le Receveur de l'Enregistrement et des Domaines ou d'un Comité d'Acquisition.

4. Si la commune estime ne pouvoir réaliser l'acquisition à l'amiable, elle joint au rapport une motivation de la nécessité de recourir à l'expropriation. Dans ce cas, l'estimation du coût prendra en compte la valeur vénale du bien, et, le cas échéant, les indemnités diverses et frais de réemploi accordés habituellement.

5. Une estimation sommaire relative aux coûts de rénovation ou de transformation du bien établie sur base de la surface brute plancher et du nombre de logements prévus. L'estimation visée à l'alinéa précédent n'est pas nécessaire dans les cas où la commune est dans l'impossibilité de pouvoir entrer en contact avec le propriétaire.

Ces documents sont indispensables pour la composition du dossier de subside.

III. Procédure de tutelle

La procédure habituelle est reprise. Le cas échéant, le service de la tutelle proposera au Ministre compétent les projets d'arrêtés autorisant les communes à procéder aux expropriations nécessaires.

IV. Liquidations de subsides

Le dossier est transmis à l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire (A.U.A.T.).

Le subside est liquidé sur base des pièces justificatives, soit le(s) acte(s) d'achat ou jugement(s) d'expropriation. En cas d'achat en vente publique ou d'expropriation, les frais d'acte et de procédure seront considérés comme distincts du prix d'achat et seront pris en compte pour le subventionnement.

En cas d'acquisition à l'amiable, le subside sera liquidé sur base du prix qui ne pourra dépasser l'estimation du Receveur de l'Enregistrement. Le solde de crédit éventuellement non utilisé sera annulé.

En cas d'expropriation, le subside sera liquidé sur base de l'indemnité provisionnelle fixée dans le jugement provisionnel. Si cette indemnité dépasse le montant prévu à la promesse ferme de subsides, une promesse ferme complémentaire sera soumise à la signature du Ministre afin de couvrir l'augmentation du subside.

Le subside pourra être adapté aux coûts fixés lors des jugements successifs (jugements provisoires - définitifs).

La liquidation du solde ne pourra s'effectuer qu'après engagement des crédits complémentaires.

Le Ministre-Président,
Ch. PICQUE

6. het akte-ontwerp waarin het akkoord van de verkoper uitdrukkelijk vermeld wordt

7. een certificaat van de bewaarder der hypotheeken waaruit blijkt dat het goed vrij is van enige last.

B. 1. Een kopie van de documenten waaruit blijkt dat het wel gaat om een verlaten gebouw of verlaten gebouwen zoals bedoeld in artikel 2 van het besluit van de Exécutieve van 19 juli 1990, met name :

- vaststelling door een politieonderzoek dat het gebouw onbewoond is
- vaststelling dat het gebouw ongezonder of bouwvallig is
- het besluit van de burgemeester waarbij saneringsmaatregelen of herstelwerken bevolen worden om de openbare gezondheid en veiligheid te herstellen
- het bewijs van de betekening aan de eigenaar
- de vaststelling dat de opgelegde werken niet binnen de zes maanden werden aangevat of niet binnen de achttien maanden werden voltooid.

2. Een plan, per perceel opgesteld, met de vermelding van de aard, de ligging en de oppervlakte van het aan te kopen goed. Een kadastraal uittreksel van het goed, een uittreksel van de kadastrale legger en de stedeboouwkundige situatie van het goed (gewestplan, bijzonder plan, ...).

3. Een schatting van de waarde van het goed door de Ontvanger van de Registratie en Domeinen of van een Aankoopcomité.

4. Indien de gemeente acht dat ze geen onderhandse aankoop zal kunnen realiseren, voegt ze aan het verslag een motivering toe van de noodzakelijkheid om over te gaan tot de onteigening. In dat geval zal de kostenraming rekening houden met de verkoopprijs van het goed en, in voorkomend geval, met de diverse vergoedingen en wedergebruikskosten die gewoonlijk worden toegekend.

5. Een ruwe schatting van de renovatie- of verbouwingskosten op basis van de bruto-vloeroppervlakte en van het aantal voorziene woningen. De in vorige alinea bedoelde schatting is niet noodzakelijk indien de gemeente in de materiële onmogelijkheid verkeert contact op te nemen met de eigenaar.

Deze documenten zijn onmisbaar voor de samenstelling van het betoelagingsdossier.

III. Toezichtprocedure

De gebruikelijke procedure wordt gevolgd. In voorkomend geval zal de dienst administratief toezicht de ontwerpen van besluit tot machtiging van de gemeenten om over te gaan tot de noodzakelijke onteigeningen, aan de bevoegde Minister voorstellen.

IV. Betaling van de subsidies

Het dossier wordt overgemaakt aan het Bestuur voor Stedebouw en Ruimtelijke Ordening (B.S.R.O.).

De subsidie wordt betaald op basis van de bewijsstukken, met name de aankoopakte(n) of het/de vonnis(sen) tot onteigening. Bij een aankoop in veiling of een onteigening zullen de akte- en procedurekosten als afzonderlijk van de koopprijs beschouwd worden en in aanmerking komen voor de betoelaging.

Bij onderhandse aankoop zal de subsidie betaald worden op basis van de prijs; deze mag evenwel niet hoger liggen dan de schatting van de Ontvanger van de Registratie. Het kredietsaldo dat eventueel niet gebruikt is, wordt geannuleerd.

Bij onteigening wordt de subsidie betaald op basis van de provisionele vergoeding vastgelegd in het provisionele vonnis. Indien deze vergoeding hoger ligt dan het bedrag vastgelegd in de vaste subsidietoezegging, zal een aanvullende vaste toezegging aan de Minister ter ondertekening worden voorgelegd om de subsidieverhoging te dekken.

De subsidie kan worden aangepast aan de kosten die door opeenvolgende vonnissen (voorlopige - definitieve vonnissen) worden vastgelegd.

De betaling van het saldo kan slechts plaatsvinden na vastlegging van de aanvullende kredieten.

De Minister-Voorzitter,
Ch. PICQUE