



UNIVERSITEIT  
GENT

# Community Land Trust vanuit een notarieel perspectief bekeken

**Masterproef ingediend door**  
Sophie Laurent

**Promotor**  
Prof. Dr. Annelies Wylleman

**Commissaris**  
Mevr. Lies Pottier

Master of Laws in het Notariaat  
Universiteit Gent – Faculteit Recht en Criminologie  
Academiejaar 2017-2018



## **Dankwoord**

Graag wens ik enkele personen te bedanken voor hun hulp bij het tot stand komen van deze masterproef.

Eerst en vooral zou ik graag mijn promotor, Professor Annelies WYLLEMAN, willen bedanken voor het aanreiken van het boeiend onderwerp van mijn masterproef. Ik wens haar ook te danken omdat ze mij haar diepgaande interesse van het vastgoedrecht heeft doorgegeven.

Daarnaast wil ik mijn commissaris, Mevrouw Lies POTTIER, danken voor haar uitstekende begeleiding en haar aanstekelijk enthousiasme over mijn onderwerp.

Ook dank ik de COMMUNITY LAND TRUST BRUSSEL, en in het bijzonder Mijnheer Thibault LEROY voor zijn waardevolle bijstand en zijn grote beschikbaarheid.

Verder wens ik Mevrouw Brigitte BALLINGS hartelijk te bedanken voor haar nauwkeurige nalezing en haar grote beschikbaarheid.

Tot slot dank ik mijn familie met heel mijn hart voor hun steun en hun aanwezigheid.



# Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b> .....	<b>1</b>
<b>Hoofdstuk 1. Algemene beschrijving van de Community Land Trust</b> .....	<b>3</b>
Afdeling 1. Historisch overzicht .....	3
Afdeling 2. Begripsomschrijving en kenmerken .....	4
§1. Omschrijving van de Community Land Trust .....	4
§2. Wezenlijke kenmerken van het model van de Community Land Trust .....	4
A. Splitsing tussen landeigendom en eigendom van het gebouw .....	5
B. Democratisch beheer .....	6
C. Eeuwigdurende betaalbaarheid .....	6
D. Community-aspect .....	7
Afdeling 3. De Community Land Trust in België .....	8
§1. Wetgeving .....	8
§2. De verschillende platformen .....	9
<b>Hoofdstuk 2. De notariële aspecten van de Belgische Community Land Trust</b> .....	<b>11</b>
Afdeling 1. De voorafgaande juridische keuzes .....	11
§1. De rechtsvorm van de CLT .....	12
§2. Het beperkte zakelijk recht op de grond .....	14
A. Verzaking van het recht van natrekking .....	15
B. Recht van opstal en van erfpacht .....	16
a) Opstalrecht .....	16
b) Erfpachtrecht .....	18
C. Opstal- of erfpachtrecht voor de Community Land Trust? .....	20
Afdeling 2. Het project en de ruimtelijke ordening .....	22
§1. Het verwerven van de grond .....	22
§2. De voorbereiding van de projectrealisatie .....	23
Afdeling 3. De notariële akten .....	24
§1. De zakenrechtelijke akte .....	24
§2. De statuten van het gebouw .....	26
<b>Hoofdstuk 3. Welke toekomst voor de Community Land Trust in België?</b> .....	<b>29</b>
Afdeling 1. Heeft het Community Land Trust-model een bestaansrecht in België? ...	29
Afdeling 2. Is de huidige wetgeving optimaal voor de uitbreiding van de Community Land Trust in België? .....	32
§1. Erkenning van het systeem .....	32
§2. Oprichting van CLT-gerichte juridische instrumenten .....	33
§3. Fiscaal regime .....	35
§4. Toezicht en toegangsvoorwaarden .....	36

<b>Conclusie .....</b>	<b>39</b>
<b>Bibliografie .....</b>	<b>43</b>
<b>Bijlagen .....</b>	<b>47</b>
Bijlage 1. Verslag van het gesprek met Thibault Leroy, coördinator bij de Community Land Trust Brussel, 25 april 2018 .....	47
Bijlage 2. Aanvullende overeenkomst bij de zakenrechtelijke notariële akte van het project “Mariemont”, Brussel .....	52

## Inleiding

1. De Belgische Grondwet garandeert sinds 1994 het recht op een degelijke huisvesting. Artikel 23 van de Grondwet luidt als volgt: “Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden. [Dit recht omvat] het recht op een behoorlijke huisvesting”. Dit recht bestaat al ruim 20 jaar in België en toch blijkt het buiten het bereik van vele personen te zijn. Dit is te wijten aan de huisvestingscrisis die al jaren heerst in België, vooral in de grote steden.<sup>1</sup>

Naar aanleiding van deze aanhoudende crisis heeft men langzaam alternatieve woonvormen zien opduiken, met als doel de uitbreiding van het woningaanbod. In deze context verscheen onder meer de Community Land Trust (CLT) in België.

2. Het CLT-model komt oorspronkelijk van de Verenigde Staten en is zich pas recent beginnen te verspreiden in Europa.<sup>2</sup> In België beseftte men redelijk snel dat dit model een antwoord kon bieden aan de wooncrisis, maar ook aan talrijke andere huidige problemen: “de demografische uitdagingen, de dualisering van de samenleving, de steeds schaarser wordende beschikbare ruimte, het verlangen naar meer gemeenschapsleven, en de algemene context van economische en ecologische crisis”<sup>3</sup>. Voor al deze redenen werd het CLT-model in België geïmporteerd. De allereerste Belgische CLT zag het daglicht in 2011, in Brussel.<sup>4</sup>

3. De CLT is een vorm van gemeenschappelijk wonen dat als hoofddoel heeft het beschikbaar maken van betaalbare woningen voor gezinnen met lage inkomens. Schematisch gezien krijgen bepaalde gezinnen de mogelijkheid om de eigendom van een gebouw te verwerven, dat opgericht is op andermans grond. Op die manier wordt de grondwaarde uit de verkoopprijs gehaald en blijft de woning betaalbaar.<sup>5</sup>

4. De CLT is een zeer complex systeem maar ook een boeiende en veelbelovende woonvorm. Daarom hebben we de gelegenheid van deze masterproef aangegrepen om dit onderwerp te bestuderen.

---

<sup>1</sup> BRUSSELSE BOND VOOR HET RECHT OP WONEN, *Het recht op wonen*, 2014, [www.rbdh-bbrow.be/spip.php?article1555](http://www.rbdh-bbrow.be/spip.php?article1555).

<sup>2</sup> N. BERNARD e.a., “Le *Community Land Trust*, solution pour concilier l’accessibilité du logement, les avantages de la propriété et un foncier au service de l’intérêt général”, *Les Cahiers nouveaux* 2011, afl. 78, 91-92 (hierna: N. BERNARD e.a., “Le *Community Land Trust*”).

<sup>3</sup> COMMUNITY LAND TRUST BRUSSEL, *Jaarverslag 2012, 2013*, [https://communitylandtrust.files.wordpress.com/2013/03/130205\\_jaarverslagplatformcltb\\_vnl\\_avmaart2013.pdf](https://communitylandtrust.files.wordpress.com/2013/03/130205_jaarverslagplatformcltb_vnl_avmaart2013.pdf), 3.

<sup>4</sup> *Ibid.*

<sup>5</sup> K. BACHUS, *Het Community Land Trust model. Innovatief financieringsinstrument voor duurzaamheidstransities in Vlaanderen?*, Leuven, Steunpunt TRADO, 2013, v (hierna: K. BACHUS, *Het Community Land Trust model*); N. BERNARD e.a., “Le *Community Land Trust*”, *supra* vn. 2, 91.

Het doel van deze bijdrage is een gedetailleerd beeld te verschaffen van de CLT, en in het bijzonder van de desbetreffende notariële aspecten. Het is ook de bedoeling om een standpunt in te nemen over de behoefte aan een nieuw juridisch kader voor de CLT. Daartoe werken we in drie fases.

In het eerste hoofdstuk verschaffen we een algemene beschrijving van de CLT. Dit is noodzakelijk om het systeem goed te beheersen en de daaropvolgende vraagstukken ten volle te begrijpen (hoofdstuk 1). Daarna bestuderen we grondig alle notariële aspecten in verband met de CLT. Komen onder meer aan bod de verschillende fases van een CLT-project waarin de notaris zal optreden en de technische juridische vragen die zich stellen bij de oprichting van een CLT (hoofdstuk 2). Tenslotte onderzoeken we grondig de toekomst van de CLT in België. Hiervoor bespreken we zowel het bestaansrecht van de CLT in België, als de huidige wetgeving die van toepassing is op de CLT. Het is ook in dit hoofdstuk dat we een standpunt innemen ten aanzien van een mogelijke nieuwe regelgeving inzake de CLT (hoofdstuk 3).



## Hoofdstuk 1. Algemene beschrijving van de Community Land Trust

5. Om de notariële aspecten van de Community Land Trust nauwkeurig te kunnen doorgronden, is het noodzakelijk te begrijpen wat deze benaming precies inhoudt. Daarom biedt dit hoofdstuk een algemene beschrijving van de CLT. We starten de bestudering van dit model met een historisch overzicht van de CLT (afdeling 1), gevolgd door de begripsomschrijving en de kenmerken ervan (afdeling 2), en we eindigen met een analyse van de toestand van de CLT in België (afdeling 3).

### Afdeling 1. Historisch overzicht

6. De wortels van de CLT liggen in een lange traditie van woonprojecten en utopische theorieën. In de loop van de voorbije eeuwen zijn vele auteurs tot de conclusie gekomen dat “private landeigendom, en vooral het speculeren met land, bronnen van onrecht en uitsluiting zijn”<sup>6</sup>. Om daar tegen in te gaan werden, tijdens de 18<sup>de</sup> en de 19<sup>de</sup> eeuw, talrijke woonbouwprojecten opgericht, die gebaseerd waren op collectieve landeigendom en coöperatief beheer. Deze projecten vormden de eerste piloten van wat vandaag bekend is als het CLT-model.<sup>7</sup>

7. De allereerste CLT zag het daglicht in 1969 in Albany, in de Verenigde Staten. Vanaf dan werd het model langzaam uitgewerkt maar bleef echter een marginaal verschijnsel. Het is pas in de jaren 1980 dat het aantal Amerikaanse trusts spectaculair is beginnen te stijgen, wat met de recente *subprimes* crisis zeker niet is gestopt, integendeel. Het CLT-model is sinds 1992 erkend door de Amerikaanse wetgever en is omschreven in een federale wet.<sup>8</sup>

8. Sindsdien heeft het idee zich verspreid in andere landen, onder andere in Europa. De eerste Europese CLT ontstond een aantal jaren geleden in Groot-Brittannië.<sup>9</sup> Kort daarna heeft België het voorbeeld gevolgd door het oprichten van een eerste stedelijke CLT in 2011, in

---

<sup>6</sup> G. DE PAUW, *Community Land Trusts: ei van columbus om wonen weer betaalbaar te maken?*, 2009, [www.kenniscentrumvlaamsestedden.be/samenwerken/participatie/interessante%20participatietrajecten/vernieuwende%20participatie%20op%20de%20woonmarkt/documents/cyp2%20091111%20community%20land%20trust%20in%20brussel%20tekst%20colloquium.pdf](http://www.kenniscentrumvlaamsestedden.be/samenwerken/participatie/interessante%20participatietrajecten/vernieuwende%20participatie%20op%20de%20woonmarkt/documents/cyp2%20091111%20community%20land%20trust%20in%20brussel%20tekst%20colloquium.pdf), 1 (hierna: G. DE PAUW, *Community Land Trusts*).

<sup>7</sup> N. BERNARD e.a., “Coopératives de logement et *Community Land Trusts*”, *C.H. CRISP* 2010, afl. 2073, 25-26 (hierna: N. BERNARD e.a., “Coopératives de logement et *Community Land Trusts*”); J. E. DAVIS, “Origins and Evolution of the Community Land Trust in the United States” in J. E. DAVIS (ed.), *The Community Land Trust Reader*, Cambridge, Lincoln Institute of Land Policy, 2010, 3-5; G. DE PAUW, *Community Land Trusts*, *supra* vn. 6, 1.

<sup>8</sup> N. BERNARD e.a., “Le *Community Land Trust*”, *supra* vn. 2, 92; G. DE PAUW, *Community Land Trusts*, *supra* vn. 6, 2.

<sup>9</sup> N. BERNARD e.a., “Le *Community Land Trust*”, *supra* vn. 2, 92.

Brussel. Zo plaatst België zich als voorloper in de Europese ontwikkeling van de CLT aangezien het over de eerste officieel werkzame CLT beschikt op het Europese vasteland.<sup>10</sup>

## **Afdeling 2. Begripsomschrijving en kenmerken**

**9.** De benaming ‘Community Land Trust’ heeft een dubbele betekenis. Deze wijst zowel op een type van maatschappelijke organisatie, als op een financieringsmodel. Aan de ene kant gaat het over de organisatie als dusdanig (§1).<sup>11</sup> Aan de andere kant spreekt men eerder van het CLT-model, wat verwijst naar de principes en de activiteiten van de organisatie (§2).<sup>12</sup>

### *§1. Omschrijving van de Community Land Trust*

**10.** Een CLT, ook trust genoemd, is een democratisch gestructureerde en onafhankelijke organisatie zonder winstgevend doel, met als opdracht het uitvoeren van het CLT-model. Hiertoe verkrijgt, ontwikkelt en beheert de organisatie quasi-publieke gronden waarop woningen – en vaak ook gemeenschappelijke ruimten – opgericht worden. De CLT behoudt de gronden en kent er beperkte zakelijke rechten op toe. Op die manier “worden de gronden weggehaald uit de markt, waardoor ze worden onttrokken aan prijsstijging en speculatie”<sup>13</sup>. Dit heeft als gevolg dat de betrokken woningen eeuwigdurend betaalbaar blijven voor kwetsbare gezinnen.<sup>14</sup>

### *§2. Wezenlijke kenmerken van het model van de Community Land Trust*

**11.** Er bestaan vandaag wereldwijd even veel CLT-vormen als CLT-projecten. De diversiteit van het landschap van de CLT’s is inderdaad opvallend; dit komt doordat het model zich sterk aanpast aan de noden en de behoeftes van de bewoners. Desalniettemin is het

---

<sup>10</sup> K. BACHUS, *Het Community Land Trust model*, supra vn. 5, 4; T. DAWANCE en V. LOUEY, “L’exemple du Community Land Trust – Bruxelles. Quand l’Europe s’inspire des Etats-Unis”, *Echos log.* 2015, afl. 1, 17.

<sup>11</sup> De meeste definities van de CLT die terug te vinden zijn in de rechtsleer gaan over de CLT als organisatie (cf. K. BACHUS, *Het Community Land Trust model*, supra vn. 5, 2).

<sup>12</sup> K. BACHUS, *Het Community Land Trust model*, supra vn. 5, 2.

<sup>13</sup> V. SAGAERT, “Community land trust: achterhaalde hippies of moderne vastgoedontwikkelaars?” in J. BAEL, M. BLONDIA en N. BERNARD (eds.), *Opening Doors. Verslagboek naar aanleiding van het nationaal notarieel congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2017, 391-392 (hierna: V. SAGAERT, “Community land trust”).

<sup>14</sup> C. MOSTIN e.a., *Les biens*, II, *Emphytéose et superficie in Rép.not.*, Brussel, Larcier, 2015, 77 (hierna: C. MOSTIN e.a., *Les biens*); V. SAGAERT, “Community land trust”, supra vn. 13, 391.

mogelijk om een aantal gemeenschappelijke kenmerken tot uiting te doen komen<sup>15</sup>: de splitsing tussen landeigendom en eigendom van het gebouw (A), het democratische beheer (B), de eeuwigdurende betaalbaarheid (C) en het *community*-aspect (D).<sup>16</sup> Deze eigenschappen vormen samen de basis van het CLT-model.

#### A. Splitsing tussen landeigendom en eigendom van het gebouw

**12.** Het hoofddoel van het CLT-model is het betaalbaar maken van woningen voor kwetsbare gezinnen. Daartoe verwerft de CLT grond die eeuwigdurend haar eigendom zal blijven (en dus beschikbaar voor de gemeenschap), met als doel de grond uit het speculatieve systeem te halen. Op die manier betalen de bewoners enkel voor het gebouw<sup>17</sup>, wat *de facto* een aanzienlijk financieel verschil maakt.<sup>18</sup>

**13.** Concreet start een CLT-project altijd met het verwerven van grond door de trust. Dit gebeurt ofwel via giften, ofwel via aankopen, en grotendeels op basis van subsidies. Zodra de trust eigenaar is van de gronden, staat ze het gebruiksrecht ervan af aan particulieren. Er bestaan verschillende juridische constructies om zulke operatie uit te voeren. De meest gebruikte formules zijn het erfpachtrecht en het opstalrecht<sup>19</sup>. Wat het gebouw betreft, kopen de gezinnen meestal het eigendom ervan aan de CLT (die het als dusdanig heeft gekocht of zelf heeft laten bouwen). Zo genieten ze nagenoeg<sup>20</sup> alle rechten van een klassieke eigenaar.<sup>21</sup>

**14.** Uiteindelijk biedt dit systeem een waardevolle huisvestingszekerheid aan gezinnen met lage inkomens, die zich anders meestal in preciaire woonsituaties bevinden, overgeleverd aan de willekeur van hun verhuurders.<sup>22</sup>

---

<sup>15</sup> K. BACHUS, *Het Community Land Trust model*, *supra* vn. 5, 10.

<sup>16</sup> We beweren niet dat deze lijst exhaustief is. Het doel van deze afdeling ligt vooral in het verschaffen van een overzicht van de voornaamste kenmerken van het CLT-model, met het oog op een beter begrip ervan en van de volgende hoofdstukken.

<sup>17</sup> Ze betalen eigenlijk wel om hun gebruiksrecht op de grond te kunnen uitoefenen maar het gaat meestal om een symbolisch bedrag.

<sup>18</sup> K. BACHUS, *Het Community Land Trust model*, *supra* vn. 5, 2; G. DE PAUW, *Community Land Trusts*, *supra* vn. 6, 2-3.

<sup>19</sup> Dit wordt in het tweede hoofdstuk grondig besproken.

<sup>20</sup> Er bestaan wel sommige beperkingen aan die rechten, die zorgen voor het verzekeren van de blijvende betaalbaarheid van de woningen (cf. G. DE PAUW, *Community Land Trusts*, *supra* vn. 6, 3).

<sup>21</sup> G. DE PAUW, *Community Land Trusts*, *supra* vn. 6, 2-3; G. DE PAUW en O. SERENO REGIS, *Etude de faisabilité des Community Land Trusts dans la Région de Bruxelles Capitale*, juli 2012, [www.periferia.be/Bibliomedia/DB/CLT/3.%20Analyses/5.%20faisabilite%20CLT%20BXL/EtudeFaisabiliteCLTBruxelles.pdf](http://www.periferia.be/Bibliomedia/DB/CLT/3.%20Analyses/5.%20faisabilite%20CLT%20BXL/EtudeFaisabiliteCLTBruxelles.pdf), 13 (hierna: G. DE PAUW en O. SERENO REGIS, *Etude de faisabilité*).

<sup>22</sup> N. BERNARD, *Politiques du logement en Région bruxelloise*, Brussel, Bruylant, 2016, 431 (hierna: N. BERNARD, *Politiques du logement en Région bruxelloise*).

## B. Democratisch beheer

**15.** Enerzijds is een CLT een open ledenorganisatie die zorgt voor het beheer van de organisatie zelf. Haar eerste leden zijn alle gebruikers, bewoners en anderen, van de CLT-grond. Zij worden automatisch lid. Daarnaast kunnen ook mensen van de buurt of de gemeente lid worden, in ruil voor een kleine bijdrage. De bedoeling van de CLT is dat de gemeenschap er zoveel mogelijk bij betrokken is.<sup>23</sup> Want hoe meer leden, hoe meer steun en positieve invloed op de gehele gemeenschap, en hoe minder risico dat het project een storm van protesten veroorzaakt.<sup>24</sup>

**16.** Anderzijds beschikt de CLT over een raad van bestuur, wiens rol het bepalen van het beleid is. Het zijn de leden van de trust die het bestuur verkiezen. De samenstelling ervan blijft altijd drieledig: een derde gebruikers, een derde andere leden en een derde vertegenwoordigers van de overheid<sup>25</sup>. Het doel is daadwerkelijk dat alle actoren recht van spreken hebben en deelnemen aan de besluitvorming.<sup>26</sup>

## C. Eeuwigdurende betaalbaarheid

**17.** De CLT is een zeer interessant financieringsmodel in die zin dat het zorgt voor een groeiende betaalbaarheid van eigendom voor de lagere inkomensklasse en voor het eeuwigdurend blokkeren van de subsidies.<sup>27</sup>

Bij het kopen van een goed aan de CLT, genieten de betrokken gezinnen van een premie. Inderdaad, aangezien de prijs van de grond afgetrokken wordt van de marktwaarde, wordt het goed goedkoper en wordt het betaalbaar voor kwetsbare gezinnen. Daarom zegt men dat het CLT-model leidt tot een groeiende betaalbaarheid van eigendom.<sup>28</sup>

Het blokkeren van de subsidies gebeurt vooral bij de verkoop van het gebouw door de bewoner. Op dat moment heeft de CLT een voorkooprecht, dat ze steeds zal uitoefenen. De CLT koopt dan het goed terug aan de marktwaarde en eist meteen dat de verkoper 75%<sup>29</sup> van de

---

<sup>23</sup> G. DE PAUW, *Community Land Trusts*, supra vn. 6, 3.

<sup>24</sup> N. BERNARD, *Politiques du logement en Région bruxelloise*, supra vn. 22, 434.

<sup>25</sup> De overheid heeft een zeer belangrijke rol te spelen in het CLT-model aangezien zij de subsidies al dan niet beslist te verlenen, wat noodzakelijk is voor de ontwikkeling van de CLT.

<sup>26</sup> N. BERNARD e.a., “Le Community Land Trust”, supra vn. 2, 94-95.

<sup>27</sup> N. BERNARD e.a., “Coopératives de logement et Community Land Trusts”, supra vn. 7, 30.

<sup>28</sup> N. BERNARD e.a., “Le Community Land Trust”, supra vn. 2, 93.

<sup>29</sup> De cijfers die we hier gebruiken zijn de meest gebruikte als voorbeeld in de rechtsleer, maar deze kunnen natuurlijk variëren.

meerwaarde teruggeeft. De verkoper mag dus 25% bewaren en de andere 75% wordt als volgt gebruikt: 5% gaat naar de trust voor de werkingskosten en 70% gaat naar de nieuwe koper. Deze betaalt uiteindelijk de marktprijs verminderd met 70% van de geheven meerwaarde. Op die manier hoeven er geen nieuwe subsidies uitgegeven te worden omdat het systeem zichzelf onderhoudt. De woningen blijven op lange termijn betaalbaar voor andere gezinnen met lage inkomens dankzij het feit dat de gegenereerde winst terugvloeit naar de CLT in plaats van de verkoopprijs te doen stijgen.<sup>30</sup>

#### D. *Community*-aspect

**18.** Het woord ‘community’ in de Community Land Trust verwijst naar de sociale dimensie van het model, die heel belangrijk is. In zulke structuur engageert de trust zich sterk ten aanzien van de bewoners en de hele gemeenschap.<sup>31</sup>

**19.** De CLT is de verantwoordelijke entiteit wat de grond en de mensen betreft. Ze moet er dus voor zorgen dat alles goed verloopt en, indien nodig, de bewoners bijstaan. Ze verleent op verschillende vlakken hulp: financiële problemen, renovatie- en onderhoudsprojecten, informatie en vorming, enz. De trust is ook degene die controleert of de bewoners de verkoopvoorwaarden, namelijk niet verhuren of onderverhuren, goed naleven.<sup>32</sup>

**20.** Het eerste doel van de CLT’s is het beschikbaar maken van woningen maar ze hebben ook de mogelijkheid om allerlei andere nodige functies te ontwikkelen in de betrokken buurt. Het kan gaan om buurtwinkels, ateliers voor ambachtsmannen of kunstenaars, ontmoetingsplaatsen, enz. Meestal streven de CLT’s naar het opbouwen van een dorpje, gekenmerkt door een sociale en functionele vermenging.<sup>33</sup>

---

<sup>30</sup> N. BERNARD, *Politiques du logement en Région bruxelloise*, supra vn. 22, 431-432.

<sup>31</sup> CLT VLAANDEREN, *Community Land Trust. Wonen op gemeenschapsgrond*, [http://cltgent.be/sites/default/files/pictures/ppt\\_alg\\_def.pdf](http://cltgent.be/sites/default/files/pictures/ppt_alg_def.pdf), 9 (hierna: CLT VLAANDEREN, *Community Land Trust*).

<sup>32</sup> G. DE PAUW, *Community Land Trusts*, supra vn. 6, 3.

<sup>33</sup> G. DE PAUW en O. SERENO REGIS, *Etude de faisabilité*, supra vn. 21, 14.

## Afdeling 4. De Community Land Trust in België

21. In deze vierde afdeling wordt enerzijds de Belgische wetgeving inzake de CLT behandeld (§1). Anderzijds wordt een algemeen overzicht verschaft van de verschillende Belgische CLT-platformen (§2).

### §1. Wetgeving

22. Samen gelezen met artikel 39 van de Grondwet bepaalt artikel 6, §1, IV, 1<sup>o</sup> van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen<sup>34</sup> dat “de huisvesting en de politie van woonegelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en de gezondheid” de bevoegdheid van de gewesten is. Aangezien de CLT een alternatieve huisvestingsvorm is, zijn het de gewesten die over de mogelijkheid beschikken om decreten en ordonnanties in verband met de CLT uit te vaardigen.<sup>35</sup>

23. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is tot nu toe het enige gewest die deze gelegenheid heeft benut. De ordonnantie van 11 juli 2013 tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode<sup>36</sup> heeft immers een omschrijving van de CLT in de Brusselse Huisvestingscode<sup>37</sup> ingevoegd. Deze eerste normatieve tekst over de CLT werd zeer aandachtig opgemaakt zodat er geen enkel aspect ontbreekt.<sup>38</sup> De omschrijving luidt als volgt: de CLT is een “vereniging zonder winstoogmerk, erkend door de Regering, die hiervan de voorwaarden vaststelt, die tot doel heeft gronden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aan te kopen en te beheren om op deze gronden zowel betaalbare woningen voor sociaal zwakkere gezinnen als voorzieningen van collectief belang te creëren. De Gewestelijke Grondalliantie blijft eigenaar van de gronden, maar draagt de eigendom van de gebouwen over aan de gezinnen via gesplitste zakelijke rechten. Zij bepaalt de doorverkoopregels voor de gebouwen die het mogelijk moeten maken om de gebouwen steeds betaalbaar te houden voor gezinnen met een

---

<sup>34</sup> Bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, *BS* 15 augustus 1980, 9.434.

<sup>35</sup> N. BERNARD en J. SOHIER, “Les spécificités bruxelloises de la régionalisation de la politique du logement” in B. LOMBAERT, D. YERNAULT en P.-O. DE BROUX (eds.), *Le droit bruxellois. Un bilan après 25 ans d’application (1989-2014)*, Brussel, Bruylant, 2015, 955 en 1020-1021 (hierna: N. BERNARD en J. SOHIER, “Les spécificités bruxelloises du logement”).

<sup>36</sup> Ordonnantie van 11 juli 2013 tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, *BS* 18 juli 2013, 45.239.

<sup>37</sup> Ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, *BS* 17 juli 2003, 45.239 (hierna: Brusselse Huisvestingscode).

<sup>38</sup> N. BERNARD, *Politiques du logement en Région bruxelloise*, *supra* vn. 22, 435-436.

laag inkomen. Voor projecten die gewestelijke subsidies genieten, moeten deze regels worden goedgekeurd door de Regering”<sup>39</sup>.

De huidige beleidsnota van de Vlaamse Regering inzake huisvesting belooft dat het CLT-model ook in Vlaanderen nader onderzocht zal worden en dat er vervolgens een algemeen juridisch kader voor opgemaakt zal worden. Tot op heden werd aan deze intentie nog geen gevolg gegeven.<sup>40</sup>

Wat Wallonië betreft, leest men in de regionale beleidsverklaring van de huidige regering dat de ontwikkeling van de CLT ondersteund zal worden. Er wordt echter niets gezegd over een of ander optreden van de decreetgever.<sup>41</sup>

**24.** Zo kan worden vastgesteld dat er een groot rechtvacuüm bestaat op dit vlak.<sup>42</sup> De weg naar de uitkomst van CLT-projecten is bezaaid met zo veel valkuilen dat een juridische bijstand vereist is. Hier kan, zoniet moet, de notaris<sup>43</sup> dus vandaag een belangrijke rol spelen. Hij ziet er onder meer best op toe dat de toekomstige bewoners goed geïnformeerd zijn en dat de mogelijke (al dan niet schadelijke) gevolgen van het project in de akten geanticipeerd worden.<sup>44</sup>

## §2. De verschillende platformen

**25.** Zoals hierboven reeds besproken, heeft het succes van het CLT-model in de Verenigde Staten als gevolg gehad dat het in 2011 werd geïmporteerd in België.<sup>45</sup> Er bestaat inderdaad al zeven jaar een CLT-platform in Brussel, de Community Land Trust Brussel (CLTB), die de vorm neemt van een vzw<sup>46</sup>. Deze is erkend door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en heeft

---

<sup>39</sup> Art. 2, 27° Brusselse Huisvestingscode.

<sup>40</sup> Beleidsnota (L. HOMANS) 2014-2019. Wonen, *Parl.St.* Vlaams Parlement 2014-15, nr. 135/1, 21-22.

<sup>41</sup> WAALSE REGERING, *Déclaration de politique régionale 2014-2019*, 2014, [www.wallonie.be/sites/wallonie/files/publications/dpr\\_2014-2019.pdf](http://www.wallonie.be/sites/wallonie/files/publications/dpr_2014-2019.pdf), 59.

<sup>42</sup> Een juridisch kader ontbreekt niet enkel voor de CLT, maar in het algemeen voor alle vormen van gemeenschappelijk wonen (cf. F. BALON, “Editorial”, *Jurim Pratique* 2017, afl. 1, 7 (hierna: F. BALON, “Editorial”)).

<sup>43</sup> De notaris zal sowieso tussenkomen in de ontwikkeling van een CLT-project aangezien het gaat om onroerende goederen. Er moeten dus notariële akten worden opgemaakt.

<sup>44</sup> F. BALON, “Editorial”, *supra* vn. 42, 7; J. COUNE en L. JONCKHEERE, “Wij gaan samenhuizen. Wat doen de notarissen?” in J. BAEL, M. BLONDIA en N. BERNARD, (eds.), *Opening Doors. Verslagboek naar aanleiding van het nationaal notarieel congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2017, 497 en 522 (hierna: J. COUNE en L. JONCKHEERE, “Wij gaan samenhuizen”).

<sup>45</sup> *Supra* 3, nr. 8.

<sup>46</sup> De publicatie van de statuten in het *Belgisch Staatsblad* dateert van 10 maart 2011 voor de Franstalige versie en van 5 februari 2014 voor de Nederlandstalige versie.

sinds 2011 al een tiental projecten opgestart.<sup>47</sup> Tot nu toe is het project “Mariemont” het eerste en enige die afgewerkt en bewoond is, sinds 2015.<sup>48</sup> Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest was dus de Belgische voorloper op dat vlak maar werd snel door de andere gewesten gevolgd.

**26.** In 2014 werd de vzw Community Land Trust Gent<sup>49</sup> (CLT Gent) opgericht. Er werden ook al een paar Gentse proefprojecten op gang gebracht, met de ondersteuning van het Brussels platform.<sup>50</sup> In het jaar van zijn totstandkoming heeft de CLT Gent deelgenomen aan de opzet van het feitelijk Vlaams CLT-platform. Deze is samengesteld uit een groot aantal Vlaamse verenigingen en heeft als doel om het CLT-model in Vlaanderen bekend te maken en te ontwikkelen.<sup>51</sup>

**27.** Ook in Wallonië kreeg een CLT-platform vorm, de vzw Platform Community Land Trust Wallonië<sup>52</sup> (CLTW). Deze zag het daglicht in 2013 en is ook ondersteunt door de CLTB.<sup>53</sup> Het eerste proefproject van de CLTW is tegenwoordig lopend.<sup>54</sup>

**28.** Hiermee zien we dat de opmars van het CLT-model in België werkelijk is, ook al staat het nog in de kinderschoenen.

---

<sup>47</sup> COMMUNITY LAND TRUST BRUSSEL, *Jaarverslag 2016*, <https://communitylandtrust.files.wordpress.com/2014/12/jaaverslag-cltb-2016.pdf>, 5-15 (hierna: COMMUNITY LAND TRUST BRUSSEL, *Jaarverslag 2016*); V. SAGAERT, “Community land trust”, *supra* vn. 13, 395.

<sup>48</sup> COMMUNITY LAND TRUST BRUSSEL, *Jaarverslag 2017*, te verschijnen, 5 (hierna: COMMUNITY LAND TRUST BRUSSEL, *Jaarverslag 2017*).

<sup>49</sup> De publicatie van de statuten in het *Belgisch Staatsblad* dateert van 11 februari 2014.

<sup>50</sup> K. BACHUS, *Het Community Land Trust model*, *supra* vn. 5, 9; R. TIMMERMANS, *De community land trust of coöperatieve landmaatschappij voor uitgifte en beheer van communale grond*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2016, 91 (hierna: R. TIMMERMANS, *De community land trust*).

<sup>51</sup> CLT GENT, *Vlaams platform*, <http://cltgent.be/clt/vlaams-platform>

<sup>52</sup> De publicatie van de statuten in het *Belgisch Staatsblad* dateert van 2 april 2014.

<sup>53</sup> K. BACHUS, *Het Community Land Trust model*, *supra* vn. 5, 9; R. TIMMERMANS, *De community land trust*, *supra* vn. 50, 91.

<sup>54</sup> PLATEFORME CLTW, *Un projet pilote à Jumet*, [www.cltw.be/nos-projets/](http://www.cltw.be/nos-projets/) (hierna: PLATEFORME CLTW, *Un projet pilote à Jumet*).



## **Hoofdstuk 2. De notariële aspecten van de Belgische Community Land Trust**

**29.** Nu dat we het CLT-model goed begrijpen, kunnen we op de kern van deze bijdrage ingaan, namelijk de notariële aspecten van de CLT. Met het oog op een duidelijke en gestructureerde analyse ervan, zullen we chronologisch te werk gaan. We zullen per fase van de ontwikkeling van een CLT-project de notariële vraagstukken identificeren en doorgronden.

**30.** Vóór de voorbereiding van een concreet project, moet er grondig nagedacht en beslist worden over twee belangrijke juridische vragen: welke rechtsvorm kiezen voor de CLT, die onder andere eigenaar zal worden van de grond? En welk beperkt zakelijk recht toekennen aan de toekomstige bewoners? Deze voorafgaande vragen zijn fundamenteel in de oprichting van eender welke CLT (afdeling 1).<sup>55</sup>

Zodra deze punten opgehelderd zijn, zorgt de CLT voor het opstarten van het project. Met de gekregen subsidies, verwerft de CLT de grond. Ze gaat dan op zoek naar kandidaat-bewoners en samen beginnen ze na te denken over de ontwikkeling van het project. Langzaam worden de plannen van het gebouw opgemaakt, de vergunningsaanvragen voor het bouwen ingediend, enz. Gedurende deze hele ontwikkelingsfase, vanaf het verwerven van de grond tot het opstarten van de bouw, zijn er verschillende formaliteiten te vervullen met betrekking tot de ruimtelijke ordening (afdeling 2).<sup>56</sup>

Bij voltooiing van de werken, moeten de partijen nog voor de notaris komen om alle authentieke akten te tekenen. Hierin worden alle juridische aspecten van de zakenrechtelijke overdrachten en van de interne organisatie van het gebouw behandeld (afdeling 3). Dan pas worden de kavels ter beschikking gesteld van de nieuwe bewoners en kunnen deze beschikken over hun woning.<sup>57</sup>

### **Afdeling 1. De voorafgaande juridische keuzes**

**31.** Zoals reeds werd benadrukt<sup>58</sup>, bestaat er vandaag geen wetgeving die een grondslag biedt voor een eenvoudige toepassing van het CLT-model in België. Wil men toch het concept importeren, dan moet men op zoek gaan naar de rechtsfiguren die aangepast zijn aan het CLT-model en die het effect ervan uitvoeren. Afhankelijk van de doelstellingen beoogd door de

---

<sup>55</sup> R. TIMMERMANS, *De community land trust*, supra vn. 50, 97.

<sup>56</sup> Zie bijlage 1: verslag van het gesprek met Thibault Leroy, coördinator bij de Community Land Trust Brussel, 25 april 2018 (hierna: bijlage 1: verslag van het gesprek met Thibault Leroy).

<sup>57</sup> *Ibid.*

<sup>58</sup> *Supra* 8, nr. 22 e.v.

oprichters van de CLT, bestaan er verschillende mogelijkheden in het Belgisch recht om dit te bereiken. Elke CLT dient een eigen rechtsvorm te kiezen (§1), alsook te beslissen welk beperkt zakelijk recht ze aan de bewoners zal toestaan (§2).<sup>59</sup> Deze twee punten worden hieronder nader toegelicht.

### *§1. De rechtsvorm van de CLT*

**32.** Om de optimale organisatievorm te kiezen voor een CLT, is het van belang om voor ogen te houden dat het model zowel een vastgoed- als een verenigingsaspect bevat.<sup>60</sup> Een CLT heeft inderdaad twee inherente functies: het beschikbaar maken van betaalbare woningen en de ontwikkeling van een gemeenschapsleven waarin de bewoners een grote beheersrol spelen. Het is dus de bedoeling dat de gekozen rechtsfiguur rekening houdt met beide functies en deze concreetiseert.<sup>61</sup>

**33.** In principe telt het Belgische recht vier juridische vormen die potentieel zouden passen bij de CLT: de vereniging zonder winstoogmerk (vzw), de stichting, de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (CVBA) en de vennootschap met sociaal oogmerk (VSO).<sup>62</sup>

**34.** Tegenwoordig blijkt dat de combinatie van een vzw met een stichting van openbaar nut de interessantste formule is naar Belgisch recht. Dit is de conclusie tot dewelke de Brusselse en de Gentse haalbaarheidsstudies zijn gekomen<sup>63</sup>, na grondig onderzoek van de theoretische mogelijkheden.<sup>64</sup> De Brusselse en de Gentse CLT hebben de aanbevelingen van de studies gevolgd en zijn vandaag rond deze twee vehikels opgebouwd.<sup>65</sup> Wat zijn precies de redenen en de voordelen van deze keuze?

---

<sup>59</sup> R. TIMMERMANS, *De community land trust*, *supra* vn. 50, 95, 97.

<sup>60</sup> *Supra* 4, nr. 11 e.v.

<sup>61</sup> V. SAGAERT, "Community land trust", *supra* vn. 13, 397.

<sup>62</sup> R. TIMMERMANS, *De community land trust*, *supra* vn. 50, 102.

<sup>63</sup> CLT GENT, *Blauwdruk Pilotproject. Coöperatief Ondernemen*, oktober 2012, [http://cltgent.be/sites/default/files/Blauwdruk\\_Haalbaarheidsstudie\\_121119\\_Schermversie.pdf](http://cltgent.be/sites/default/files/Blauwdruk_Haalbaarheidsstudie_121119_Schermversie.pdf), 127, 200-202 (hierna: CLT GENT, *Blauwdruk Pilotproject*); G. DE PAUW en O. SERENO REGIS, *Etude de faisabilité*, *supra* vn. 21, 118-119.

<sup>64</sup> Deze bijdrage zal deze theoretische mogelijkheden niet grondig bestuderen, maar eerder op de gekozen oplossing focussen. Voor de uitgebreide analyse van alle mogelijkheden, zie onder andere CLT GENT, *Blauwdruk Pilotproject*, *supra* vn. 63, 117 e.v.; G. DE PAUW en O. SERENO REGIS, *Etude de faisabilité*, *supra* vn. 21, 105 e.v.; R. TIMMERMANS, *De community land trust*, *supra* vn. 50, 101 e.v.

<sup>65</sup> CLT GENT, *Stichting CLT Gent opgericht. De puzzel is nu compleet!*, 2018, <http://cltgent.be/stichting-clt-gent-opgericht-de-puzzel-nu-compleet>; V. SAGAERT, "Community land trust", *supra* vn. 13, 395-397.

**35.** Men beseft snel dat alles in één structuur gieten geen verstandige keuze zou zijn. In een CLT is de bescherming van het patrimonium fundamenteel en daarom is het best om twee aparte rechtspersonen op te richten: de operationele structuur aan de ene kant, en de structuur die het vastgoedpatrimonium bevat aan de andere kant.<sup>66</sup> Op die manier staan de gronden en eigendommen van de CLT helemaal los van de exploitatierisico's; "in geval van insolventie van het exploitatievehikel, blijven de gronden aldus buiten de te vereffenen boedel"<sup>67</sup>.

**36.** De keuze van een vzw<sup>68</sup> voor de operationele structuur werd vrij eenvoudig gemaakt, wegens het organisatorische en ook het fiscale aspect. Organisatorisch gezien is deze rechtsfiguur bijzonder goed aangepast om personeel aan te stellen en subsidies te verwerven.<sup>69</sup> Ook haar structuur is voordelig. In de statuten kan de verdeling van de bevoegdheden tussen de algemene vergadering en de raad van bestuur met veel vrijheid behandeld worden. Dit zorgt voor een grote flexibiliteit binnen de CLT. Er kunnen verder veel leden betrokken worden bij het leven van de CLT dankzij de algemene vergadering.<sup>70</sup> Fiscaal is de vzw ook interessant omdat ze onderworpen is aan de rechtspersonenbelasting, en niet aan de vennootschapsbelasting.<sup>71</sup> Dit is gunstig aangezien de belastbare grondslag van de rechtspersonenbelasting lager is dan die van de vennootschapsbelasting.<sup>72</sup> Om al deze redenen is de vzw de ideale rechtsvorm voor het operationele aspect van de CLT. Het bewijs hiervan is dat de drie Belgische CLT's de vorm nemen van een vzw.<sup>73</sup>

**37.** De stichting van openbaar nut<sup>74</sup> werd beschouwd als de meest geschikte vormgeving voor het bewaren van het vastgoedpatrimonium, en niet zonder reden: deze rechtsvorm is specifiek gericht op vermogensbeheer. Dit houdt onder meer in dat ze fiscaal gezien een gunstig regime biedt. De stichting van openbaar nut is immers niet onderworpen aan de jaarlijkse vermogensbelasting<sup>75</sup> en geniet van het voordelige regime van de rechtspersonenbelasting.<sup>76</sup> Bovendien heeft de stichting van openbaar nut, in geval van beëindiging van activiteiten, de

---

<sup>66</sup> K. BACHUS, *Het Community Land Trust model*, supra vn. 5, 6; CLT GENT, *Blauwdruk Pilotproject*, supra vn. 63, 127.

<sup>67</sup> V. SAGAERT, "Community land trust", supra vn. 13, 397.

<sup>68</sup> Art. 1 e.v. wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de stichtingen en de Europese politieke partijen en stichtingen, BS 1 juli 1921, 5.409 (hierna: wet vzw en stichtingen).

<sup>69</sup> CLT GENT, *Blauwdruk Pilotproject*, supra vn. 63, 202.

<sup>70</sup> G. DE PAUW en O. SERENO REGIS, *Etude de faisabilité*, supra vn. 21, 118.

<sup>71</sup> In tegenstelling tot de CVBA bijvoorbeeld.

<sup>72</sup> G. DE PAUW en O. SERENO REGIS, *Etude de faisabilité*, supra vn. 21, 116 en 119.

<sup>73</sup> *Supra* 9, nr. 22 e.v.

<sup>74</sup> Art. 27 e.v. wet vzw en stichtingen.

<sup>75</sup> In tegenstelling tot de vzw.

<sup>76</sup> Eerder dan onderworpen te zijn aan de vennootschapsbelasting, zoals de CVBA. Zie P.-Y. ERNEUX, "L'habitat groupé et le droit", *Jurim Pratique* 2017, afl. 1, 254 (hierna: P.-Y. ERNEUX, "L'habitat groupé et le droit").

mogelijkheid om haar vermogen naar een andere stichting of naar de overheid over te dragen. Het risico dat de overheid haar subsidies definitief verliest door het verliezen van de grond bestaat dus niet aangezien het altijd mogelijk is om de grond te laten terugkeren naar de betrokken overheidsinstantie.<sup>77</sup> Hiermee beschikken we over de voornaamste redenen die pleiten voor de keuze van de stichting van openbaar nut als tweede rechtsfiguur van de duale structuur van de Belgische CLT's.

**38.** Het is niet overbodig om aan te kaarten dat de CVBA<sup>78</sup> ook serieus in aanmerking kwam voor de juridische vormgeving van de CLT.<sup>79</sup> Enerzijds omdat ze, net als de CLT, opgezet is rond coöperatie en gemeenschap. Beide figuren hebben dus een nauwe verwantschap in hun spirit.<sup>80</sup> Anderzijds omdat de CVBA de mogelijkheid biedt om privékapitaal op te halen. In zulke structuur kopen de leden een aandeel, met een kapitaalvertegenwoordigende waarde, wat zorgt voor niet te verwaarlozen inkomen in de vennootschap.<sup>81</sup> Toch is deze rechtsvorm, in de huidige staat van het Belgische recht, geen eerste keuze, onder andere vanwege haar winstgevend doel. Indien de wetgeving inzake CVBA's enigszins gewijzigd zou worden, zou deze rechtsvorm wel kunnen passen bij de noden van de CLT.<sup>82</sup>

**39.** Tot slot constateren we dat het huidige Belgische recht instrumenten biedt om een aangepaste structuur op te richten voor de CLT. Desalniettemin is de gekozen duale rechtsvorm zeer complex en niet vrij van vragen en kritiek.<sup>83</sup>

## *§2. Het beperkte zakelijk recht op de grond*

**40.** De splitsing tussen de grondeigendom en de eigendom van het gebouw is een van de belangrijkste, zo niet het belangrijkste kenmerk van het CLT-model.<sup>84</sup> In beginsel biedt het Belgisch recht zes beperkte zakelijke rechten om zulke horizontale eigendomsscheiding door te voeren: opstalrecht, erfpachtrecht, vruchtgebruik, gebruik, bewoning en erfdienstbaarheden van steun.<sup>85</sup> In de praktijk van de CLT gaat de voorkeur echter duidelijk uit naar de rechten van

---

<sup>77</sup> G. DE PAUW en O. SERENO REGIS, *Etude de faisabilité*, supra vn. 21, 117.

<sup>78</sup> Art. 390 e.v. W.Venn.

<sup>79</sup> K. BACHUS, *Het Community Land Trust model*, supra vn. 5, 6.

<sup>80</sup> CLT GENT, *Blauwdruk Pilotproject*, supra vn. 63, 201.

<sup>81</sup> K. BACHUS, *Het Community Land Trust model*, supra vn. 5, 6.

<sup>82</sup> CLT GENT, *Blauwdruk Pilotproject*, supra vn. 63, 201.

<sup>83</sup> Over de vragen en kritieken, zie onder andere G. DE PAUW en O. SERENO REGIS, *Etude de faisabilité*, supra vn. 21, 118; V. SAGAERT, "Community land trust", supra vn. 13, 397-398.

<sup>84</sup> K. BACHUS, *Het Community Land Trust model*, supra vn. 5, 26.

<sup>85</sup> R. TIMMERMANS, *De community land trust*, supra vn. 50, 206.

opstal en van erfpacht.<sup>86</sup> Daarom zal deze bijdrage focussen op de bestudering van deze twee beperkte zakelijke rechten.<sup>87</sup>

Deze zakenrechtelijke analyse is in drie verdeeld. Eerst komt een fundamenteel punt aan bod, zonder hetwelk de eigendomsscheiding onmogelijk zou zijn: de verzaking van het recht van natrekking (A). Daarna worden de rechten van opstal en van erfpacht doorgrond (B).<sup>88</sup> Tot slot bekijken we welke van deze twee rechten het meest geschikt is voor de CLT (C).

#### A. Verzaking van het recht van natrekking

**41.** Historisch is ons rechtssysteem gebaseerd op een exclusieve vorm van eigendom.<sup>89</sup> Dit houdt onder meer in dat de eigenaar van een perceel grond vermoed wordt eigenaar te zijn van alle gebouwen en beplantingen erop en eronder. Dit vermoeden noemt het recht van natrekking.<sup>90</sup>

**42.** Opatd de horizontale eigendomssplitsing uitvoerbaar zou zijn, moet de grondeigenaar verzaken aan het recht van natrekking. Zo kunnen de bewoners van de CLT eigenaar worden van het gebouw. Zulke verzaking moet bij notariële akte gebeuren.<sup>91</sup>

De rechtspraak<sup>92</sup> en de meerderheid van de rechtsleer beschouwen dat “de afstand van het recht van natrekking gelijkgesteld moet worden met een opstalrecht”<sup>93</sup>. Volgens de rechtsleer heeft men met een recht van opstal te maken telkens wanneer iemand de prerogatieven van de eigendom verkrijgt op een gebouw dat opgericht is op de grond van iemand anders.<sup>94</sup> Wat ook

---

<sup>86</sup> N. BERNARD, “Terreinen en gebouwen”, *Art. 23 2009*, afl. 37, 39 (hierna: N. BERNARD, “Terreinen en gebouwen”); R. TIMMERMANS, *De community land trust*, *supra* vn. 50, 222.

<sup>87</sup> De vier andere mogelijkheden streken minder met de doelstellingen van de CLT en zijn dus minder interessant te bespreken. Voor meer uitleg daarover, zie G. DE PAUW en O. SERENO REGIS, *Etude de faisabilité*, *supra* vn. 21, 77-80; V. SAGAERT, “Community land trust”, *supra* vn. 13, 404-405.

<sup>88</sup> In de CLT context bestaan er twee mogelijkheden wat de rechten van opstal en van erfpacht betreft. Ofwel de grond *en* het gebouw in opstal/erfpacht geven. Ofwel de grond in opstal/erfpacht geven en het gebouw erop verkopen aan de bewoners. Deze laatste oplossing wordt het vaakst gebruikt in België, onder meer omdat het fiscaal interessanter is. Daarom gaan we in deze bijdrage enkel dit alternatief bestuderen (opstal/erfpacht op de grond en verkoop van het gebouw). Voor meer informatie over de andere optie (opstal/erfpacht op het geheel), zie onder anderen K. BACHUS, *Het Community Land Trust model*, *supra* vn. 5, 26; G. DE PAUW en O. SERENO REGIS, *Etude de faisabilité*, *supra* vn. 21, 77-80.

<sup>89</sup> R. TIMMERMANS, *De community land trust*, *supra* vn. 50, 297.

<sup>90</sup> Art. 552 en 553 BW.

<sup>91</sup> CLT GENT, *Blauwdruk Pilotproject*, *supra* vn. 63, 97.

<sup>92</sup> Cass. 19 mei 1988, *Arr.Cass.* 1987-1988, 1230; Cass. 18 mei 2007, *Arr.Cass.* 2007, 1045.

<sup>93</sup> J. DE PAUW, “Community Land Trust – het erfpachtrecht als oplossing”, *Notariaat* 2013, afl. 5, 2 (hierna: J. DE PAUW, “Community Land Trust”).

<sup>94</sup> C. MOSTIN, “La superficie” in R. DE BRIEY, A. DELIEGE, C. MOSTIN, B. PAQUES, E. ORBAN DE XIVRY, J. THILMANY EN M.C. VALSCHAERTS (eds.), *Guide de droit immobilier*, Waterloo, Wolters Kluwer, 2016, 68.

mogelijk is bij verzaking van de natrekking, is dat het opstalrecht eigenlijk een ‘accessorium’ uitmaakt van een ander recht. In dat geval kan het ‘hoofdrecht’ verschillende vormen nemen, onder meer die van een erfpachtrecht.<sup>95</sup>

**43.** In dit stadium is het dus zeer belangrijk te begrijpen dat de verzaking van het recht van natrekking zowel een opstalrecht als een erfpachtrecht kan veroorzaken. Hierna volgt de analyse van beide rechtsfiguren.

## B. Recht van opstal en van erfpacht

**44.** Het principe is hetzelfde bij opstal en bij erfpacht: de begunstigde geniet voor een beperkte duur van alle klassieke kenmerken van het eigendomsrecht (met inbegrip van de bijhorende lasten) op een gebouw opgericht op andermans grond.<sup>96</sup> De twee systemen lijken erg op elkaar en zijn allebei zeer flexibel aangezien nagenoeg<sup>97</sup> alle bepalingen van de wetten inzake opstalrecht en inzake erfpachtrecht van suppletief recht zijn.<sup>98</sup> Dit wil evenwel niet zeggen dat er absoluut geen verschil bestaat tussen beide; de twee rechtsfiguren hebben elk hun bijzonderheden. Dat zullen we nu nauwkeuriger bekijken; eerst voor het opstalrecht (a), dan voor het erfpachtrecht (b).

### a) Opstalrecht

**45.** De wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal<sup>99</sup> definieert dit als “een zakelijk recht om gebouwen, werken of beplantingen te hebben voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond”<sup>100</sup>. Deze omschrijving geeft nadrukkelijk aan dat de opstal een *eigendomsrecht* is over gebouwen en beplantingen. De opstalhouder verkrijgt echter geen werkelijk gebruiks- en genotsrecht op de grond.<sup>101</sup>

---

<sup>95</sup> J. DE PAUW, “Community Land Trust”, *supra* vn. 93, 2; V. SAGAERT, “Community land trust”, *supra* vn. 13, 401.

<sup>96</sup> N. BERNARD, *Politiques du logement en Région bruxelloise*, *supra* vn. 22, 429; bijlage 1: verslag van het gesprek met Thibault Leroy, *supra* vn. 56.

<sup>97</sup> Enkel de bepalingen betreffende de duur zijn van dwingend recht (*cf. infra*).

<sup>98</sup> N. BERNARD, *Politiques du logement en Région bruxelloise*, *supra* vn. 22, 429-430.

<sup>99</sup> Wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal, *BS* 10 januari 1824 (hierna: Opstalwet).

<sup>100</sup> Art. 1 Opstalwet.

<sup>101</sup> N. BERNARD, “Terreinen en gebouwen”, *supra* vn. 86, 39; G. DE PAUW, *Community Land Trusts*, *supra* vn. 6, 5; R. TIMMERMANS, *De community land trust*, *supra* vn. 50, 217; bijlage 1: verslag van het gesprek met Thibault Leroy, *supra* vn. 56.

Een opstalrecht kan zonder minimale duur en voor een maximale duur van 50 jaar worden toegekend en vervolgens hernieuwd worden.<sup>102</sup> Wanneer de partijen het zo beslissen, betaalt de opstalhouder een eenmalige vergoeding<sup>103</sup> aan de opstalgever bij het tekenen van de overeenkomst.<sup>104</sup> Op de vervalddag van het recht heeft de opstalhouder in beginsel recht op de terugbetaling van de door hem uitgevoerde verbeteringen.<sup>105</sup>

**46.** De bepaling inzake de duur van het opstalrecht is de enige van de opstalwet die van dwingend recht is.<sup>106</sup> Zo kan een opstalrecht van 0 tot 50 jaar duren, maar niet langer.<sup>107</sup> Deze tijdsbeperking vormt een knelpunt in het kader van de CLT.

De termijn van 50 jaar is redelijk kort wanneer het gaat om huisvesting. Bij de commercialisatie van een CLT-project zullen de potentiële kopers meer interesse tonen als ze op voorhand weten dat het mogelijk is om de duur van de overeenkomst bijna automatisch te verlengen. Daarom worden er in de vestigingsakten van CLT's vaak bedingen opgenomen die voorzien dat, mits naleving van bepaalde voorwaarden en op aanvraag van de bewoners, het recht automatisch verlengd zal worden. Zulke bedingen kunnen twee vormen aannemen.<sup>108</sup>

Eenzijds kan het gaan om een *verlengingsclausule*. In dit geval “wordt de termijn van het gevestigde recht gedurende de looptijd van het opstalrecht verlengd, zonder dat hierbij de maximale duurtijd van het beperkt zakelijk recht overschreden mag worden”<sup>109</sup>. Het is inderdaad noodzakelijk dat de verlenging vastgesteld wordt vóór de beëindiging van het bestaande opstalrecht en dus vooraleer de natrekking intreedt, anders zou het eerder een vernieuwing zijn. Wil men de verlenging tegenwerpelijk maken aan derden, is het verder noodzakelijk dat ze overgeschreven wordt in de openbare registers.<sup>110</sup>

---

<sup>102</sup> Art. 4 Opstalwet.

<sup>103</sup> Deze vergoeding is niet symbolisch, in tegenstelling tot die verschuldigd door de erfpachter (zie *infra* 19, nr. 48).

<sup>104</sup> N. BERNARD, *Politiques du logement en Région bruxelloise*, *supra* vn. 22, 429; M. BLAFFART e.a., *Le développement de Community Land Trust à Bruxelles*, [www.lemma.ulg.ac.be/urba/Cours/Cas/1112/etude%20de%20cas2\\_CLT\\_BLAFFART-LOISEAU-WEBER.pdf](http://www.lemma.ulg.ac.be/urba/Cours/Cas/1112/etude%20de%20cas2_CLT_BLAFFART-LOISEAU-WEBER.pdf), 8 (hierna: M. BLAFFART e.a., *Le développement de Community Land Trust à Bruxelles*).

<sup>105</sup> Art. 6 Opstalwet.

<sup>106</sup> Art. 8 Opstalwet.

<sup>107</sup> Behoudens verlenging.

<sup>108</sup> S. BOULY en J. DE HAESE, “Een zoektocht naar betaalbare huisvesting: huidige en toekomstige woonvormen naar Belgisch recht” in J. BAEL, M. BLONDIA en N. BERNARD (eds.), *Opening Doors. Verslagboek naar aanleiding van het nationaal notarieel congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2017, 12-13 (hierna: S. BOULY en J. DE HAESE, “Een zoektocht naar betaalbare huisvesting”).

<sup>109</sup> *Ibid.*, 13.

<sup>110</sup> Art. 1 Hypotheekwet van 16 december 1851, *BS* 22 december 1851, 3.555; S. BOULY en J. DE HAESE, “Een zoektocht naar betaalbare huisvesting”, *supra* vn. 108, 14-15.

Anderzijds spreken we van een *vernieuwingsclausule*. We zullen zien dat de vernieuwing van het opstalrecht nadelige gevolgen heeft vergeleken met de verlenging ervan. Daarom wordt er zoveel mogelijk beroep gedaan op verlenging. Indien men de maximumduur van 50 jaar wil overschrijden, zal desalniettemin de vernieuwing de enige oplossing zijn om een opstalrecht te behouden. Met de vernieuwing wordt daadwerkelijk een nieuw opstalrecht gevestigd. Dit houdt in dat het bestaande recht verstrijkt en dat de natrekking hierdoor meteen intreedt.<sup>111</sup> Pas daarna zal het nieuwe recht vastgesteld worden. Het probleem in dit geval is dat er opnieuw registratierechten<sup>112</sup> verschuldigd zijn aangezien een nieuw recht gevestigd wordt. Dit is zelden wat de partijen beogen, des te minder omdat het doelgroep van de CLT uit kwetsbare gezinnen bestaat en dat het niet de bedoeling is om bijkomende lasten op hen te laten rusten, integendeel.<sup>113</sup>

**47.** Tenslotte blijkt het opstalrecht zich goed te lenen voor de CLT<sup>114</sup>, behalve wat de duur betreft. Op dit vlak zou een geschikter instrument of een aanpassing van het recht van opstal nuttig zijn.<sup>115</sup>

## b) Erfpachtrecht

**48.** Erfpacht wordt in de wet over het recht van erfpacht<sup>116</sup> omschreven als “een zakelijk recht om het vol genot te hebben van een aan een ander toebehorend onroerend goed”<sup>117</sup>. Uit deze definitie blijkt duidelijk dat de erfpacht een *genotsrecht* is over grond. Ook al is het daadwerkelijk geen eigendomsrecht, geniet de erfpachter bijna van alle bevoegdheden van de eigenaar.<sup>118</sup>

---

<sup>111</sup> Het is belangrijk te benadrukken dat de natrekking een wettelijke wijze van eigendomsverkrijging is en bijgevolg geen aanleiding geeft tot heffing van verkooprechten (cf. S. BOULY en J. DE HAESE, “Een zoektocht naar betaalbare huisvesting”, *supra* vn. 108, 13; O. D’AOUT, “De fiscale aspecten van het erfpacht- en opstalrecht”, *Pacioli* 2016, afl. 429, 4 (hierna: O. D’AOUT, “De fiscale aspecten van het erfpacht- en opstalrecht”)).

<sup>112</sup> Ook al zijn die maar van 2,0% in plaats van 10%.

<sup>113</sup> S. BOULY en J. DE HAESE, “Een zoektocht naar betaalbare huisvesting”, *supra* vn. 108, 13-14.

<sup>114</sup> R. TIMMERMANS, *De community land trust*, *supra* vn. 50, 221.

<sup>115</sup> S. BOULY en J. DE HAESE, “Een zoektocht naar betaalbare huisvesting”, *supra* vn. 108, 24.

<sup>116</sup> Wet van 10 januari 1824 over het recht van erfpacht, *BS* 10 januari 1824 (hierna: Erfpachtwet).

<sup>117</sup> Art. 1 Erfpachtwet.

<sup>118</sup> N. BERNARD, “Terreinen en gebouwen”, *supra* vn. 86, 39-40; G. DE PAUW, *Community Land Trusts*, *supra* vn. 6, 5; R. TIMMERMANS, *De community land trust*, *supra* vn. 50, 209; bijlage 1: verslag van het gesprek met Thibault Leroy, *supra* vn. 56.



Het recht van erfpacht heeft een minimale duur van 27 jaar en een maximale duur van 99 jaar.<sup>119</sup> De mogelijkheid bestaat hier niet om na 99 jaar het recht te hernieuwen.<sup>120</sup> De erfpachter betaalt jaarlijks enkel een symbolische vergoeding, de canon, aan de eigenaar<sup>121</sup> en laatstgenoemde moet de verbeteringen van het goed op het einde van de overeenkomst niet terugbetalen aan de erfpachter.<sup>122</sup>

**49.** Net als voor het opstalrecht, vormt de duurbepanking van het erfpachtrecht een heikel punt in de context van de CLT. Het feit dat het recht van erfpacht niet voor minder dan 27 jaar en meer dan 99 jaar mag duren is hier immers ook van dwingend recht.<sup>123</sup> De vraag rijst dus onvermijdelijk: wat gebeurt er bij schending van deze duurvereisten? Het risico bestaat inderdaad dat het opstalrecht vóór de minimumperiode van 27 jaar ontbonden wordt.

Er bestaat rechtspraak op dit gebied. Het Hof van Cassatie<sup>124</sup> oordeelde dat “een clause kan opgenomen worden in een erfpachtovereenkomst luidens welke de overeenkomst kan worden, beëindigd, ook al is de minimumduur van zevenentwintig jaar niet verstreken, ingeval van een insolventieprocedure of ontbinding van de rechtspersoon-erfpachter”<sup>125</sup>. Verder werd de onderlinge vervroegde opzegging van een erfpachtovereenkomst vóór het verstrijken van de 27 jaar-termijn ook geldig verklaard door de rechtspraak.<sup>126</sup>

Deze vonnissen en arresten zijn in zekere mate geruststellend wat de geldigheid van een erfpachtovereenkomst ingeval van vervroegde ontbinding betreft. In de context van de CLT biedt dit echter onvoldoende rechtszekerheid. Dit is op zijn minst het standpunt dat de CLT van Brussel<sup>127</sup> heeft ingenomen bij het kiezen van een zakelijke rechtsfiguur. Haar redenering luidt als volgt. Men kan in het algemeen nooit zeker zijn dat de rechtspraak onveranderd zal blijven, des te meer in dit geval omdat de aangehaalde vonnissen en arresten in andere omstandigheden dan die van de CLT werden uitgesproken. Het risico bestaat dus dat er ooit iemand de kwalificatie van de overeenkomst als erfpacht succesvol zou betwisten omdat de minimumduur van 27 jaar niet nageleefd werd. Zulke uitspraak zou waarschijnlijk tot herkwalificatie leiden,

---

<sup>119</sup> Art. 2 Erfpachtwet.

<sup>120</sup> Art. 14 Erfpachtwet.

<sup>121</sup> Art. 1, lid 1 Erfpachtwet.

<sup>122</sup> Art. 8 Erfpachtwet.

<sup>123</sup> Art. 17 Erfpachtwet.

<sup>124</sup> Cass. 30 maart 2006, *Arr.Cass.* 2006, 740.

<sup>125</sup> V. SAGAERT, “Community land trust”, *supra* vn. 13, 403.

<sup>126</sup> Rb. Aarlen 18 december 2001, *Rec.gén.enr.not.* 2002, 505; Rb. Dendermonde 5 december 2002, *Rec.gén.enr.not.* 2004, 67.

<sup>127</sup> Deze paragraaf is volledig gebaseerd op het gesprek met Thibault Leroy, coördinator bij de Community Land Trust Brussel (zie bijlage 1).

wat allerlei nadelige gevolgen zou kunnen veroorzaken. Bij herkwalificatie als opstalovereenkomst bijvoorbeeld, zou de herkwalificatie tot gevolg kunnen hebben dat een kredietinstelling, die een krediet heeft toegestaan met als waarborg de erfpacht op de grond van de CLT, haar waarborg verliest doordat er plotseling geen erfpachtrecht meer is.<sup>128</sup> Om zulke risico's, die we niet controleren, te vermijden, heeft de CLTB besloten geen beroep te doen op het erfpachtrecht.<sup>129</sup>

**50.** Uiteindelijk sluit het erfpachtrecht goed aan bij het CLT-model<sup>130</sup>, behalve op het vlak van de duur. De conclusie is dezelfde als voor het opstalrecht: een geschikter instrument dan het erfpachtrecht of een aanpassing ervan zou nuttig zijn voor de uitvoering van de CLT.<sup>131</sup>

### C. Opstal- of erfpachtrecht voor de Community Land Trust?

**51.** Beide rechten bieden een degelijke wettelijke grondslag voor de oprichting van CLT's.<sup>132</sup> Ze zorgen tevens allebei voor de vermindering van de kosten verbonden aan de vastgoedtransactie.<sup>133</sup> Dit is te danken aan twee factoren. Enerzijds aan de aftrekking van de grondprijs, van de totale verkoopprijs.<sup>134</sup> Anderzijds aan de gunstige tarieven inzake registratierechten aan dewelke ze zijn onderworpen. Fiscaal zijn de rechten van opstal en van erfpacht gelijkgesteld met huurcontracten, zodat de registratiebelasting enkel ten belope van 2% verschuldigd is.<sup>135</sup>

**52.** Toch bestaan er verschillen tussen de twee rechtsfiguren.<sup>136</sup> Deze moeten nauwkeurig bekeken worden zodat elk CLT het systeem kiest dat het meest tegemoet komt aan haar noden.<sup>137</sup> Vele auteurs zijn van mening dat het erfpachtrecht, dankzij zijn lange duurtijd, het meest geschikt is voor de CLT.<sup>138</sup> Anderen vinden dat het opstalrecht een betere oplossing is omdat het daadwerkelijk een eigendomsrecht is en omdat het meer vrijheid en zekerheid

---

<sup>128</sup> O. D'AOUT, "De fiscale aspecten van het erfpacht- en opstalrecht", *supra* vn. 111, 2; bijlage 1: verslag van het gesprek met Thibault Leroy, *supra* vn. 56.

<sup>129</sup> Zie bijlage 1: verslag van het gesprek met Thibault Leroy, *supra* vn. 56.

<sup>130</sup> R. TIMMERMANS, *De community land trust*, *supra* vn. 50, 206.

<sup>131</sup> Zie bijlage 1: verslag van het gesprek met Thibault Leroy, *supra* vn. 56.

<sup>132</sup> R. TIMMERMANS, *De community land trust*, *supra* vn. 50, 206.

<sup>133</sup> N. BERNARD, *Politiques du logement en Région bruxelloise*, *supra* vn. 22, 429.

<sup>134</sup> M. BLAFFART e.a., *Le développement de Community Land Trust à Bruxelles*, *supra* vn. 104, 8.

<sup>135</sup> Art. 83, lid 3 W.Reg.; O. D'AOUT, "De fiscale aspecten van het erfpacht- en opstalrecht", *supra* vn. 111, 3.

<sup>136</sup> Zoals hierboven toegelicht.

<sup>137</sup> G. DE PAUW, *Community Land Trusts*, *supra* vn. 6, 5.

<sup>138</sup> S. BOULY en J. DE HAESE, "Een zoektocht naar betaalbare huisvesting", *supra* vn. 108, 12; V. SAGAERT, "Community land trust", *supra* vn. 13, 402-403; R. TIMMERMANS, *De community land trust*, *supra* vn. 50, 214.

verschafft om het recht frequent over te dragen aangezien het geen minimumduur bevat.<sup>139</sup> Wij gaan eerder akkoord met deze tweede opvatting. Het blijkt vandaag dat mensen redelijk vaak verhuizen, voor allerlei redenen (werk, uitbreiding van de familie, scheiding, enz.). Daarom lijkt de minimumduur van het recht op de grond een groot aandachtspunt te moeten zijn en beschouwen we het als veiliger om voor het opstalrecht te kiezen in de context van een CLT.

**53.** In het licht van de bovenstaande analyse van beide rechten, komen we tot de conclusie dat geen enkel uitstekend past bij de toepassing van de CLT in België. De grootste hinderpaal blijkt de duur te zijn; het opstalrecht heeft een te lage maximumduur en het erfpachtrecht een te hoge minimumduur. Deze conclusie is niet verrassend aangezien de wetten inzake opstal- en erfpachtrecht bijna 200 jaar geleden en met totaal andere doelstellingen werden ingevoerd. Ook al zijn deze rechtsfiguren niet ideaal, bij gebrek aan beter, maakt men er tegenwoordig het beste van.<sup>140</sup>

\*

**54.** Het doel van deze afdeling was om aan te tonen welke juridische instrumenten van ons rechtstelsel de meest geschikt zijn voor de uitvoering van de CLT in België. Uiteindelijk hebben we, op basis van de Belgische praktijk, het volgende besloten. Wat de rechtsvorm van de organisatie betreft, doet een CLT best beroep op een combinatie van een vzw en een stichting van openbaar nut. Zakenrechtelijk gezien is het interessantst het gebouw in volle eigendom aan de gezinnen te geven, en de grond, naar keuze van de CLT, ofwel in opstal, ofwel in erfpacht toe te kennen.

Zonder te vergeten dat er andere mogelijkheden bestaan, zullen we, in het vervolg van deze opdracht, alle vraagstukken op basis van deze conclusie bestuderen. Dit lijkt ons de meest voor de hand liggende werkwijze te zijn aangezien het in de Belgische praktijk ook zo werkt.

---

<sup>139</sup> P.-Y. ERNEUX, “L’habitat groupé et le droit”, *supra* vn. 76, 250-251; bijlage 1: verslag van het gesprek met Thibault Leroy, *supra* vn. 56.

<sup>140</sup> Zie bijlage 1: verslag van het gesprek met Thibault Leroy, *supra* vn. 56.

## Afdeling 2. Het project en de ruimtelijke ordening

**55.** In het algemeen is de naleving van de regelgeving inzake ruimtelijke ordening<sup>141</sup> van cruciaal belang bij het bouwen van een woning.<sup>142</sup> De oprichting van een CLT-woning vormt hierop geen uitzondering. De enige bijzonderheden van een CLT-project zijn dat de toekomstige bewoners meestal geen bouwheren zijn van het project<sup>143</sup> en dat er vaak speciale verzoeken worden gemaakt wat de inrichting van de woning betreft.<sup>144</sup> Dit neemt echter niet weg dat zulke projecten zich moeten houden aan de regels inzake ruimtelijke ordening, net zoals alle andere woningbouwprojecten.

**56.** In de bouw van een CLT zijn er twee belangrijke stappen wat de toepassing van de regelgeving inzake ruimtelijke ordening betreft: het verwerven van de grond (§1) en de voorbereiding van de projectrealisatie (§2).

### *§1. Het verwerven van de grond*

**57.** Bij het verwerven van de grond door de CLT speelt de notaris een belangrijke rol, conform de regelgeving inzake ruimtelijke ordening. Hij is onderworpen aan een informatieplicht met betrekking tot het onroerend goed in kwestie. Dit houdt verschillende dingen in.

Vóór het verlijden van de notariële verkoopakte verschaft de notaris een gedetailleerd beeld van het goed. Dit betreft de privaatrechtelijke maar ook de bestuursrechtelijke aspecten ervan.<sup>145</sup> Er zijn inderdaad verschillende documenten en attesten vereist bij de overdracht van

---

<sup>141</sup> De ruimtelijke ordening is de bevoegdheid van de gewesten. Elk gewest heeft dus een eigen regelgeving hierover. Voor Vlaanderen is deze in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening te vinden, voor Brussel is het de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening en voor Wallonië de Code wallon de Développement Territorial.

<sup>142</sup> X., (*Ver*)*bouwen*, [www.notaris.be/verkopen-kopen-huren-lenen/bouwen](http://www.notaris.be/verkopen-kopen-huren-lenen/bouwen).

<sup>143</sup> Meestal is de CLT, samen met andere organisaties, de bouwheer van het project en worden de bewoners pas bij voltooiing van de werken eigenaar van het gebouw. Dit neemt niet weg dat de bewoners in feite wel deelnemen aan de ontwikkeling van het project; ze zijn er alleen niet verantwoordelijk voor (*cf.* CLT GENT, *Dampoort knapT OP!*, <http://cltgent.be/sites/default/files/pictures/140619%20folder%20Dampoort%20knapT%20OP%21.pdf> (hierna: CLT GENT, *Dampoort knapT OP!*); COMMUNITY LAND TRUST BRUSSEL, *Jaarverslag 2017*, *supra* vn. 48, 5-8; R. TIMMERMANS, *De community land trust*, *supra* vn. 50, 285; bijlage 1: verslag van het gesprek met Thibault Leroy, *supra* vn. 56).

<sup>144</sup> Zie bijlage 1: verslag van het gesprek met Thibault Leroy, *supra* vn. 56.

<sup>145</sup> R. DE WULF, “Vermeende verplichte verkavelingsvergunning bij uitgifte van constructies in appartements-eigendom: bouwen in meervoud op één grond is helemaal geen afsplitsing van grond”, *T.Not.* 2014, afl. 10, 552 (hierna: R. DE WULF, “Verkavelingsvergunning bij constructies in appartements-eigendom”); C. MOSTIN e.a., *Les biens*, *supra* vn. 14, 77.

een onroerend goed: het bodemattest, een keuringsverslag van de technische installaties, het stedenbouwkundig uittreksel en het energieprestatiecertificaat.<sup>146</sup>

Verder dient de notaris in de authentieke akte zelf verplichte vermeldingen in te voegen in verband met het betrokken goed. In deze eerste fase van het CLT-project vereist de regelgeving inzake ruimtelijke ordening dus reeds de vervulling van een aantal formaliteiten.<sup>147</sup>

## §2. De voorbereiding van de projectrealisatie

**58.** In deze tweede fase wordt alles in het werk gesteld om het bouwproject effectief te kunnen opstarten. Hier zullen de belangrijkste actoren de architect en de overheidsinstanties zijn. Aan de ene kant zal de architect de plannen van het gebouw opmaken, met speciale aandacht aan de naleving van de regels inzake ruimtelijke ordening.<sup>148</sup> Maar de bouw zal niet zomaar mogen starten. De overheid moet aan de andere kant haar goedkeuring van de plannen nog geven. Deze beschikt immers over “een publiekrechtelijk controle-instrument in de vorm van een vergunning, namelijk de stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft de opstallen en de verkavelingsvergunning voor wat betreft de grond, welke elk een eigen finaliteit hebben”<sup>149</sup>. In Vlaanderen zijn deze twee afzonderlijke vergunningen, sinds 1 januari 2018, vervangen door de nieuwe omgevingsvergunning, die beide aspecten bevat.<sup>150</sup> De aanvraag van zulke vergunning zal normaliter ingediend worden door de architect, tenzij het bouwproject volgens de regelgeving geen architect vereist.<sup>151</sup>

**59.** In de context van een Belgisch CLT-bouwproject is er geen verkavelingsvergunning vereist. Zulke vergunning zou enkel noodzakelijk zijn indien de toekomstige bewoners zelf het gebouw oprichten. De CLT zou dan afzonderlijke opstal- of erfpachtrechten moeten toekennen aan de gebruikers zodat ze allemaal zelfstandig zouden kunnen bouwen, en hiervoor is een verkaveling verplicht.<sup>152</sup> De Belgische CLT-projecten verlopen echter niet zo. Meestal is het

---

<sup>146</sup> CONFEDERATIE BOUW, *Bouwen en verbouwen*, 2015, [www.confederatiebouw.be/Portals/0/documenten/ikzoekenvakman/Bouwen%20en%20verbouwen.pdf](http://www.confederatiebouw.be/Portals/0/documenten/ikzoekenvakman/Bouwen%20en%20verbouwen.pdf); X., *Documenten en attesten vereist naar aanleiding van een verkoop*, [www.notaris.be/verkoopen-kopen-huren-lenen/kopen-en-verkopen-1/de-verkoopovereenkomst-1/doc-umenten-en-attesten-vereist-naar-aanleiding-van-een-verkoop-2](http://www.notaris.be/verkoopen-kopen-huren-lenen/kopen-en-verkopen-1/de-verkoopovereenkomst-1/doc-umenten-en-attesten-vereist-naar-aanleiding-van-een-verkoop-2).

<sup>147</sup> R. DE WULF, “Verkavelingsvergunning bij constructies in appartementseigendom”, *supra* vn. 145, 552; C. MOSTIN e.a., *Les biens*, *supra* vn. 14, 77 en 145.

<sup>148</sup> Zie bijlage 1: verslag van het gesprek met Thibault Leroy, *supra* vn. 56.

<sup>149</sup> R. DE WULF, “Verkavelingsvergunning bij constructies in appartementseigendom”, *supra* vn. 145, 553.

<sup>150</sup> X., *Omgevingsvergunning*, [www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/omgevingsvergunning](http://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/omgevingsvergunning); X., *Vergunning*, [www.ruimtelijkeordening.be/Vergunning](http://www.ruimtelijkeordening.be/Vergunning).

<sup>151</sup> Zie bijlage 1: verslag van het gesprek met Thibault Leroy, *supra* vn. 56.

<sup>152</sup> V. SAGAERT, “Community land trust”, *supra* vn. 13, 394.

de CLT, samen met andere organisaties, die verantwoordelijk zijn voor de bouw. De gebruikers nemen in feite wel deel aan de ontwikkeling van het project maar treden pas officieel op bij de voltooiing van het gebouw, door het verkrijgen van de eigendom ervan.<sup>153</sup> Op die manier dient er geen verkavelingsvergunning aangevraagd te worden.<sup>154</sup>

**60.** Wat wel steeds vereist zal zijn bij het bouwen van een CLT-project, is een stedenbouwkundige vergunning. Om deze te verkrijgen moet eerst en vooral het opmaken van de plannen van het gebouw conform de geldende stedenbouwkundige voorschriften en normen inzake ruimtelijke ordening zijn. Vervolgens zorgt de architect voor de indiening van de vergunningsaanvraag, gericht aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar het onroerend goed gelegen is. Pas als de vergunning effectief verleend wordt, kan de bouw beginnen.<sup>155</sup>

### **Afdeling 3. De notariële akten**

**61.** De afronding van de oprichting van een CLT-project gebeurt bij de notaris, op het moment van het tekenen van de desbetreffende notariële akten. Er worden twee akten opgemaakt: de zakenrechtelijke akte (§1) en de statuten van het gebouw (§2).

#### *§1. De zakenrechtelijke akte*

**62.** De zakenrechtelijke akte is de authentieke akte waarin de vestiging van het beperkt zakelijk recht op de grond (opstal of erfpacht) en de verkoop van het gebouw worden vastgelegd.<sup>156</sup> In beginsel is het opmaken ervan vrij eenvoudig: de notaris stelt één akte<sup>157</sup> op, die tussen de CLT en de bewoners geldt en die alle nodige bedingen bevat.<sup>158</sup> De verkoopprijs

---

<sup>153</sup> CLT GENT, *Dampoort knapT OP!*, supra vn. 143; COMMUNITY LAND TRUST BRUSSEL, *Jaarverslag 2017*, supra vn. 48, 5-8; R. TIMMERMANS, *De community land trust*, supra vn. 50, 285; bijlage 1: verslag van het gesprek met Thibault Leroy, supra vn. 56.

<sup>154</sup> V. SAGAERT, "Community land trust", supra vn. 13, 394.

<sup>155</sup> X., *Is mijn bouwproject vergunbaar?*, www.notaris.be/verkopen-kopen-huren-lenen/bouwen/een-grond-kopen/is-mijn-bouwproject-vergunbaar; bijlage 1: verslag van het gesprek met Thibault Leroy, supra vn. 56.

<sup>156</sup> R. TIMMERMANS, *De community land trust*, supra vn. 50, 224.

<sup>157</sup> Soms zijn het er twee: één betreffende het beperkt zakelijk recht en de andere betreffende de verkoop.

<sup>158</sup> Deze bedingen omvatten zowel de bijzondere clausules verbonden aan het CLT-model, als alle verplichte vermeldingen inzake ruimtelijke ordening. Laatstgenoemden zijn van groot belang in de authentieke akten betreffende vastgoedtransacties. Daarom rust op de notaris een informatieplicht, zodat deze regels zeker worden nageleefd en dus alle verplichte vermeldingen qua ruimtelijke ordening in de akte worden opgenomen. De ruimtelijke ordening is de bevoegdheid van de gewesten. Elk gewest heeft dus een eigen regelgeving wat deze betreft. Voor Vlaanderen is deze in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening te vinden (cf. R. DE WULF,

van het gebouw wordt op de dag van het verlijden van de akte betaald. Wat de vergoeding van het opstal- of het erfpachtrecht betreft, kan de betaling zowel in één keer op de datum van het verlijden van de akte gebeuren, als periodiek.<sup>159</sup>

**63.** In de praktijk is dit echter ingewikkelder. Zoals reeds werd uitgelegd<sup>160</sup>, treden er eigenlijk twee rechtspersonen op om de functies van een CLT te vervullen: de vzw, die alle operationele aspecten beheert, en de stichting van openbaar nut, die enkel verantwoordelijk is voor het vastgoedpatrimonium van de CLT. *In casu*, zal de stichting dus optreden voor het verlijden van de zakenrechtelijke akte. De akte in kwestie dient wel een standaard akte van verlening van zakelijke rechten op een onroerend goed te zijn, aangezien de stichting van openbaar nut, vanwege haar rechtspositie<sup>161</sup>, onderworpen is aan strikte regels op dit gebied. Daarom zal deze akte bijna geen melding maken van het CLT-model, behalve om naar de dwingende algemene voorwaarden van de CLT te verwijzen. Zodra de akte verleden is, en dus de zakelijke rechten overgedragen zijn, heeft de stichting geen rol meer te spelen<sup>162</sup> en neemt de vzw het over.<sup>163</sup>

**64.** Naast de authentieke akte wordt steeds een aanvullende overeenkomst getekend tussen de vzw en de bewoners. Het is deze overeenkomst die de dwingende algemene voorwaarden van de CLT bevat.<sup>164</sup> Deze voorwaarden modaliseren zodanig de rechten van de bewoners<sup>165</sup> dat de doelstellingen van het CLT-model gewaarborgd zijn.<sup>166</sup> Zulke bijzondere clausules zijn des te belangrijker omdat er geen specifieke regelgeving inzake CLT's bestaat waarop men kan steunen in geval van zwakheid van de akten.<sup>167</sup> Aangezien deze bedingen van cruciaal belang zijn voor de uitvoering van het CLT-model, gaat het bovendien bijna altijd om 'kettingbedingen'. Dit houdt in dat de bedingen die gelden ten aanzien van de eerste verkrijger,

---

“Verkavelingsvergunning bij constructies in appartementseigendom”, *supra* vn. 145, 522; C. MOSTIN e.a., *Les biens*, *supra* vn. 14, 77).

<sup>159</sup> CLT GENT, *Blauwdruk Pilootproject*, *supra* vn. 63, 99; G. DE PAUW en O. SERENO REGIS, *Etude de faisabilité*, *supra* vn. 21, 82.

<sup>160</sup> *Supra* 12, nr. 32 e.v.

<sup>161</sup> Art. 27 e.v. wet vzw en stichtingen.

<sup>162</sup> In werkelijkheid heeft de stichting nog een paar opdrachten te vervullen maar op het vlak van de notariële akten zijn ze niet van belang.

<sup>163</sup> Zie bijlage 1: verslag van het gesprek met Thibault Leroy, *supra* vn. 56.

<sup>164</sup> Zie bijlage 1: verslag van het gesprek met Thibault Leroy, *supra* vn. 56.

<sup>165</sup> Het is belangrijk op te merken dat de bewoners inspraak hebben in de inhoud van de algemene voorwaarden aangezien ze lid zijn van de CLT en dus deelnemen aan de besluitvorming ervan, op alle gebieden (*cf.* V. SAGAERT, “Community land trust”, *supra* vn. 13, 405).

<sup>166</sup> P.-Y. ERNEUX, “Le conditionnalité immobilière et le droit de propriété comme vecteur de valeurs. Focus sur les mutations immobilières à titre onéreux” in E. BEGUIN en J.-L. RENCHON (eds), *Liber Amicorum Jean-François Taymans*, Brussel, Larcier, 2012, 158-159; V. SAGAERT, “Community land trust”, *supra* vn. 13, 405.

<sup>167</sup> R. TIMMERMANS, *De community land trust*, *supra* vn. 50, 233.

ook van toepassing zullen zijn ten aanzien van alle daaropvolgende verkrijgers. Hiervoor dienen telkens de bijzondere clausules letterlijk overgenomen te worden in de authentieke akten.<sup>168</sup> Op die manier worden de voorwaarden van de CLT gehandhaafd doorheen de jaren.

De bijzondere clausules zijn talrijk in een CLT-overeenkomst. Dit kunnen we inderdaad zien in de algemene voorwaarden van de CLT Brussel, die tegenwoordig in de eerste bewoonde CLT van België toegepast worden, en die in bijlage<sup>169</sup> van deze bijdrage te vinden zijn. We wijzen op een paar van deze bedingen. De CLT behoudt zich bijvoorbeeld een *recht van voorkoop* van het onroerend goed voor. Wanneer het gezin de woning te koop zal stellen, zal de CLT, in feite, altijd haar voorkooprecht uitoefenen<sup>170</sup> om de werking van het systeem te waarborgen.<sup>171</sup> De overeenkomst voorziet ook een *verbod om de woning te verhuren*, ten minstens zonder toestemming van de CLT. Het is de bedoeling dat het de geselecteerde gezinnen, met een bepaald profiel, zijn die genieten van de voordelen van het CLT-model, en niet zomaar elke gezin. Verder is er ook altijd een clausule die de voorwaarden vaststelt wat de *meerwaarde en de verkoopprijs* betreft.<sup>172</sup> *In fine* wordt een *verlening van het opstalrecht* voorzien, mits naleving van bepaalde voorwaarden. Dit biedt meer zekerheid aan de kopers qua huisvestingsstabiliteit.<sup>173</sup>

## §2. De statuten van het gebouw

**65.** Tot nu toe nemen alle Belgische CLT-projecten de vorm aan van een appartementsgebouw.<sup>174</sup> Dit past ook beter bij het concept dan aparte woonegelegenheden. Dit heeft tot gevolg dat zulke projecten onderworpen zijn aan de wetgeving inzake gedwongen mede-eigendom van gebouwen<sup>175</sup>, opgenomen in artikelen 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

---

<sup>168</sup> J. DE PAUW, "Community Land Trust", *supra* vn. 93, 3.

<sup>169</sup> Zie bijlage 2: aanvullende overeenkomst bij de zakenrechtelijke notariële akte van het project "Mariemont", Brussel.

<sup>170</sup> Het is interessant om te weten dat dit recht van voorkoop in de praktijk vaak overdraagbaar is. Zo kan de CLT haar voorkooprecht aan het nieuwe gezin overdragen en zijn er geen twee zakenrechtelijke overdrachten, maar enkel één. Zo vermijdt men dat er twee keer betaald wordt voor registratierechten en andere kosten verbonden aan zulke overdracht (*cf.* bijlage 1: verslag van het gesprek met Thibault Leroy, *supra* vn. 56).

<sup>171</sup> *Supra* 6, nr. 17.

<sup>172</sup> *Supra* 6, nr. 17.

<sup>173</sup> CLT GENT, *Blauwdruk Pilotproject*, *supra* vn. 63, 99-101; J. DE PAUW, "Community Land Trust", *supra* vn. 93, 3; G. DE PAUW en O. SERENO REGIS, *Etude de faisabilité*, *supra* vn. 21, 82-83.

<sup>174</sup> CLT GENT, *Dampoort*, <http://cltgent.be/projecten/dampoort>; CLT GENT, *Meulestede-Muide*, <http://cltgent.be/projecten/uitvoering/meulestede-muide>; COMMUNITY LAND TRUST BRUSSEL, *Projecten*, <https://communitylandtrust.wordpress.com/projets-projecten/>; PLATEFORME CLTW, *Un projet pilote à Jumet*, *supra* vn. 54.

<sup>175</sup> Art. 577-3, lid 1 BW.



**66.** Een van de vereisten van het appartementsrecht is dat er statuten van het gebouw worden opgemaakt en vastgesteld in een authentieke akte.<sup>176</sup> Ook de zakenrechtelijke akte verwijst naar de statuten en dwingt de naleving ervan door de bewoners (oprichters van de statuten) alsook door alle toekomstige bewoners.<sup>177</sup>

**67.** De notaris, samen met de bewoners, zal zorgen voor het opmaken van de statuten van het gebouw. Enkel de bewoners tekenen deze akte, de CLT komt hier niet in tussen.<sup>178</sup> De CLT heeft daarentegen wel de mogelijkheid om de bewoners te helpen in het opmaken van hun statuten. Deze statuten bevatten twee verplichte delen: de basisakte en het reglement van mede-eigendom. Soms is er ook een derde deel, dat facultatief is: het reglement van orde.<sup>179</sup> De basisakte vormt het zakelijk luik van de statuten. Hierin vindt men onder andere de beschrijving van de gemeenschappelijke en privatieve delen en de bepaling van de aandelen van de bewoners in de gemeenschappelijke delen.<sup>180</sup> Het reglement van mede-eigendom dient het organisatorische luik van de mede-eigendom te behandelen. Het bepaalt de rechten en plichten van iedereen, de verdeling van de lasten, de regels betreffende de vereniging van mede-eigenaars, enz.<sup>181</sup>

**68.** Wat hun interne organisatie betreft, hebben de bewoners-mede-eigenaars veel vrijheid. Ze beschikken dus over de mogelijkheid om hun statuten aan te passen aan de kenmerken van het CLT-model. Ze kunnen er zowel hun verplichtingen ten aanzien van de CLT in overnemen, als de gemeenschappelijke aspecten van de mede-eigendom in uitbreiden.<sup>182</sup> De bedoeling is werkelijk dat ze, door middel van de statuten, hun ideale gemeenschappelijke woning creëren.

---

<sup>176</sup> Art. 577-4, §1 BW.

<sup>177</sup> V. SAGAERT, "Community land trust", *supra* vn. 13, 410.

<sup>178</sup> Tenzij om de bewoners te adviseren en te helpen.

<sup>179</sup> Art. 577-4 BW.

<sup>180</sup> Art. 577-4, §1, lid 2 BW.

<sup>181</sup> Art. 577-4, §1, lid 4 BW.

<sup>182</sup> R. TIMMERMANS, *De community land trust*, *supra* vn. 50, 244.



### **Hoofdstuk 3. Welke toekomst voor de Community Land Trust in België?**

**69.** De eerste twee hoofdstukken van deze bijdrage boden een grondige analyse van de CLT, zowel vanuit algemeen als notarieel standpunt. Het doel van dit derde hoofdstuk is deze analyse in perspectief te plaatsen en de Belgische CLT kritisch te bekijken. Heeft het CLT-model een bestaansrecht in België (afdeling 1)? Is de huidige wetgeving optimaal voor de uitbreiding van de CLT in België (afdeling 2)? Dit zijn de twee vragen waarop we zullen trachten te antwoorden in dit hoofdstuk.

#### **Afdeling 1. Heeft het Community Land Trust-model een bestaansrecht in België?**

**70.** Tegenover een nieuw concept zoals de CLT, hebben mensen de neiging om aarzelend te zijn. In het specifieke geval van de CLT, is daar een dubbele reden voor: de onbekendheid en de nadelen van het model.<sup>183</sup>

De CLT is immers pas recent in België aangekomen en “er zijn [dus] nog geen realisaties in België<sup>184</sup> die de deugdelijkheid van het concept kunnen aantonen”<sup>185</sup>. Verder is het model niet vrij van bezwaren; we kunnen er inderdaad drie belangrijke aanhalen. Ten eerste heeft de CLT een grote behoefte aan subsidies; het grootste deel van de oprichting van een CLT-woning hangt daarvan af. Ten tweede zijn de allerarmste gezinnen uitgesloten uit het systeem omdat ze onvoldoende terugbetalingscapaciteit hebben. En zelfs voor de gezinnen die in aanmerking komen voor een CLT-project is het niet zeker dat kredietinstellingen effectief bereid zullen zijn om hen hypotheekleningen toe te staan.<sup>186</sup> Ten derde beschikken de CLT-bewoners niet over een klassieke eigendom van hun woning. Dit houdt in dat ze bij het verwerven van het goed redelijk veel geld investeren maar dat ze, enerzijds, niet eeuwigdurend eigenaar van hun woning blijven en dat ze, anderzijds, bij het verstrijken van hun zakelijk recht op de grond, het grootste deel van de meerwaarde van het goed niet innen.

**71.** De bovenvermelde beperkingen van het CLT-model zouden kunnen afschrikken maar toch bevat dit model talrijke voordelen die pleiten voor de uitbreiding van de CLT in België.

---

<sup>183</sup> CLT GENT, *Blauwdruk Pilotproject*, supra vn. 63, 47.

<sup>184</sup> Sinds 2015 is het eerste Belgische CLT project bewoond (tot nu toe zijn er nog geen andere voltooide projecten). Het is nu echter te vroeg om geldige conclusies te trekken over het succes van het CLT-model in België op basis van dit enige en zeer recente experiment.

<sup>185</sup> CLT GENT, *Blauwdruk Pilotproject*, supra vn. 63, 47.

<sup>186</sup> K. BACHUS, *Het Community Land Trust model*, supra vn. 5, 24.

Bovendien bestaat de CLT al jarenlang in de Verenigde Staten en heeft daar duidelijk haar waarde bewezen<sup>187</sup>, wat bemoedigend is voor de Belgische nabootsing ervan.

**72.** De CLT biedt ontegenzeggelijk voordelen voor de bewoners én voor de overheid. Wat de *bewoners* betreft, ligt het voornaamste voordeel in het feit dat kwetsbare gezinnen de gelegenheid krijgen om kwaliteitswoningen op betaalbare wijze te verwerven.<sup>188</sup> Dit waarborgt waardevolle woonzekerheid aan alle betrokken gezinnen en heeft een aanzienlijke invloed op hun maatschappelijke emancipatie. Doordat de gezinnen verantwoordelijkheid krijgen in de organisatie van hun gemeenschap alsook voor het onderhouden van hun woning, versterkt hun algemene empowerment.<sup>189</sup>

Daarenboven is het feit dat de bewoners geen klassieke eigendom verkrijgen niet voldoende om het model af te keuren. Het hele doel van de CLT is precies een vorm van eigenaarschap toegankelijk te maken voor gezinnen die aanvankelijk niet naar eigendom konden verlangen. Ook al beschikken ze over een beperkt eigendomsrecht, ze zijn zeer tevreden aangezien dit recht gunstiger is dan een gewone huur. Zodra hun hypothecaire lening terugbetaald is, rust er bijvoorbeeld geen huurlast meer op de gezinnen. Ze krijgen dus de mogelijkheid om dat geld te sparen of aan iets anders te besteden. Het verkrijgen van een beperkt eigendomsrecht heeft dus wel als gevolg dat de doelgroep van de CLT's niet onbeperkt is, maar eerder gericht is op gezinnen met lage inkomens die gewoonlijk huren of op jonge gezinnen die de CLT-woning als een tussenstap zien vóór het kopen van een 'klassieke woning', in volle eigendom.<sup>190</sup>

**73.** De *overheid*, aan de andere kant, profiteert ook van het CLT-model. Ten eerste blokkeert de CLT eeuwigdurend de subsidies die in de beginfase van een project worden verleend. Aangezien het model zich daarna zelf financiert, is het gunstig voor de overheid die, op lange termijn, geen geld meer moet uitgeven maar toch nog gezinnen laat genieten van de

---

<sup>187</sup> N. BERNARD e.a., "Le *Community Land Trust*", *supra* vn. 2, 96-97; M. BLAFFART e.a., *Le développement de Community Land Trust à Bruxelles*, *supra* vn. 104, 14.

<sup>188</sup> O. SERENO REGIS en G. DE PAUW, *De Community Land Trust (CLT). Innoverende instrumenten voor het creëren van woningen*, 2012, <https://stedenbouw.irisnet.be/studiesenpublicaties/samenvattingen-middagen-broh/de-community-land-trust-clt-innoverende-instrumenten-voor-het-creeren-van-woningen> (hierna: O. SERENO REGIS en G. DE PAUW, *De Community Land Trust (CLT)*); P. THION, "De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten", *TBO* 2016, afl. 5, 385 (hierna: P. THION, "De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten").

<sup>189</sup> K. BACHUS, *Het Community Land Trust model*, *supra* vn. 5, v; N. BERNARD e.a., "Le *Community Land Trust*", *supra* vn. 2, 97, 99-100.

<sup>190</sup> N. BERNARD e.a., "Le *Community Land Trust*", *supra* vn. 2, 99; bijlage 1: verslag van het gesprek met Thibault Leroy, *supra* vn. 56. Dit betekent echter niet dat de formule geen succes heeft, in tegendeel. Er bestaan vandaag wachtlijsten bij de Belgische CLT's waarop veel gezinnen zich inschrijven.

basissubsidie.<sup>191</sup> Een tweede voordeel voor de overheid is dat de CLT speculatie en prijsstijging op de immobiliënmarkt tegengaat. Dit voorkomt aldus de gentrificatie van de betrokken buurten, die betaalbaar blijven voor de plaatselijke bewoners.<sup>192</sup> Ten derde is de CLT een interessant instrument dat kan bijdragen tot de noodzakelijke renovatie van het Belgische gebouwenbestand, conform de milieueisen.<sup>193</sup> Ten slotte zorgt het CLT-model voor het creëren van een buurtleven en van solidariteit, en brengt zo een maatschappelijke meerwaarde, die vandaag meer en meer nagestreefd wordt.<sup>194</sup>

**74.** We kunnen gerust besluiten dat de CLT een win-win operatie is voor de bewoners en de overheid.<sup>195</sup> Het is ook wel duidelijk dat het systeem niet aangepast is aan alle gezinnen en omstandigheden, en daarom zijn de auteurs het erover eens dat de CLT niet *het* nieuwe woonmodel vormt, dat alle andere bestaande modellen zal vervangen.<sup>196</sup> Niettemin biedt de CLT “nieuwe alternatieven voor gezinnen met lage inkomens en verhoogt aanzienlijk het woningaanbod om te beantwoorden aan de demografische groei”<sup>197</sup> in België. Daarom zijn we ervan overtuigd dat de CLT veelbelovend is en dat het model uitgebreid moet worden op het Belgische grondgebied. Helaas botst het CLT-model nog vaak “op tal van complexe juridische randvoorwaarden die de slaagkansen van dergelijke projecten hypothekeren”<sup>198</sup>. Het is precies om die reden dat het vandaag noodzakelijk is dat de Belgische decreetgevers optreden om een bijzondere juridisch kader te bieden aan de CLT.

---

<sup>191</sup> K. BACHUS, *Het Community Land Trust model*, supra vn. 5, v; CLT GENT, *Blauwdruk Pilotproject*, supra vn. 63, 45; P. THION, “De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten”, supra vn. 188, 385.

<sup>192</sup> CLT GENT, *Blauwdruk Pilotproject*, supra vn. 63, 45; CLT VLAANDEREN, *Community Land Trust*, supra vn. 31, 13; G. DE PAUW, *Community Land Trusts*, supra vn. 6, 4.

<sup>193</sup> K. BACHUS, *Het Community Land Trust model*, supra vn. 5, v; O. SERENO REGIS en G. DE PAUW, *De Community Land Trust (CLT)*, supra vn. 188.

<sup>194</sup> CLT GENT, *Blauwdruk Pilotproject*, supra vn. 63, 45; O. SERENO REGIS en G. DE PAUW, *De Community Land Trust (CLT)*, supra vn. 188.

<sup>195</sup> O. SERENO REGIS en G. DE PAUW, *De Community Land Trust (CLT)*, supra vn. 188.

<sup>196</sup> K. BACHUS, *Het Community Land Trust model*, supra vn. 5, vi en 29; CENTRE D’EDUCATION POPULAIRE ANDRE GENOT, *Habiter solidaires : des alternatives au marché du logement*, 2015, [www.cepag.be/sites/default/files/publications/note\\_-\\_novembre\\_2015\\_-\\_ccb\\_-\\_habiter\\_solidaire.pdf](http://www.cepag.be/sites/default/files/publications/note_-_novembre_2015_-_ccb_-_habiter_solidaire.pdf), 7 (hierna: CENTRE D’EDUCATION POPULAIRE ANDRE GENOT, *Habiter solidaires*).

<sup>197</sup> O. SERENO REGIS en G. DE PAUW, *De Community Land Trust (CLT)*, supra vn. 188.

<sup>198</sup> J. DE PAUW, “Community Land Trust”, supra vn. 93, 1.

## **Afdeling 2. Is de huidige wetgeving optimaal voor de uitbreiding van de Community Land Trust in België?**

**75.** We legden reeds uit dat er vandaag geen specifieke regelgeving omtrent de CLT te vinden is in het Belgische recht.<sup>199</sup> De CLT is een concept dat in België bestaat dankzij de combinatie van allerlei bestaande rechtsfiguren. Het zijn dus de regels die gelden ten aanzien van deze rechtsfiguren die toegepast worden op de CLT-overeenkomsten. De vraag rijst onvermijdelijk: zijn deze regels, die aanvankelijk niet geschikt zijn voor het model, optimaal voor de uitbreiding van de CLT in België?

Het antwoord op deze vraag is unaniem negatief en de auteurs zijn het erover eens: het is meer dan wenselijk dat de decreetgevers optreden om een geschikter juridisch kader te bieden aan de CLT.<sup>200</sup> Dit is ook het standpunt dat we verdedigen in deze bijdrage. Naar onze mening is de CLT een veelbelovend systeem en verdient daarom een bijzondere regelgeving. Dit zou onder andere twee voordelige effecten hebben: het vereenvoudigen van dit zeer complexe systeem en het oplossen van de belangrijkste problemen die de huidige wetgeving in de praktijk veroorzaakt. Deze omvattende regelgeving zou verschillende dingen moeten inhouden: de erkenning van het systeem (§1), de oprichting van CLT-gerichte juridische instrumenten (§2), een gunstig fiscaal regime (§3) en toezichtregels en vastgestelde toegangsvoorwaarden (§4).

### *§1. Erkenning van het systeem*

**76.** De allereerste stap naar een aangepaste regelgeving inzake CLT is de erkenning van het systeem door de gewesten. Dit zou alvast legitimiteit en rechtszekerheid bieden aan het model, en het beschermen tegen allerlei soorten klachten.<sup>201</sup>

Tegenwoordig is het grotendeel van de belangrijke aspecten van het CLT-model opgenomen in de akten of overeenkomsten tussen de CLT en de bewoners. Tot nu toe werkt dit goed maar het verzwakt niettemin het systeem. Het zou inderdaad heel goed mogelijk zijn dat een bewoner,

---

<sup>199</sup> Behalve de omschrijving van het concept in de Brusselse Huisvestingscode.

<sup>200</sup> M. BLAFFART e.a., *Le développement de Community Land Trust à Bruxelles*, *supra* vn. 104, 14; M. BLONDIA e.a., “Nieuwe vormen van collectiviteit als een ruimtelijke vraagstuk. Een reflectie vanuit stedenbouwkundige praktijk” in J. BAEL, M. BLONDIA en N. BERNARD (eds.), *Opening Doors. Verslagboek naar aanleiding van het nationaal notarieel congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2017, 541-542 (hierna: M. BLONDIA e.a., “Nieuwe vormen van collectiviteit”); P.-Y. ERNEUX, “L’habitat groupé et le droit”, *supra* vn. 76, 262; V. SAGAERT, “Community land trust”, *supra* vn. 13, 396.

<sup>201</sup> N. BERNARD en J. SOHIER, “Les spécificités bruxelloises du logement”, *supra* vn. 35, 1021; bijlage 1: verslag van het gesprek met Thibault Leroy, *supra* vn. 56.

op een bepaald moment, de voorwaarden van de CLT-overeenkomst betwist omdat ze te streng zijn. In dat geval zou het eenvoudiger, en vooral rechtszekerder zijn dat er effectief een regelgeving bestaat, waarop de CLT kan steunen om zich te verdedigen. Dit zou ook vermijden dat dergelijke betwisting te vaak voorkomt, of zelfs op termijn dat het voortbestaan van de Belgische CLT bedreigd wordt.<sup>202</sup>

## §2. Oprichting van CLT-gerichte juridische instrumenten

**77.** Om het systeem te vereenvoudigen en zijn zwakheden te vermijden, zou de CLT moeten kunnen beschikken over haar eigen juridische structuren. Dit werd bijvoorbeeld in de laatste jaren in Frankrijk gedaan. In 2014 voerde de ‘Loi pour l’accès au logement et un urbanisme rénové’<sup>203</sup> (Loi ALUR) een nieuw wettelijk kader in voor de ontwikkeling van de CLT in Frankrijk.<sup>204</sup> In 2016 werden dan de nodige Franse decreten en ordonnances opgenomen, die de juridische structuren oprichtten om het CLT-model te kunnen uitvoeren.<sup>205</sup> Zo beschikt Frankrijk tegenwoordig over alle nodige instrumenten om CLT-projecten eenvoudig op te starten.

Het Franse voorbeeld zou een interessant uitgangspunt kunnen vormen om de Belgische gewesten te begeleiden in het oprichten van de nodige juridische structuren in ons land, en dit voor twee redenen. Eerst omdat het Franse en het Belgische burgerlijk recht dezelfde oorsprong hebben, namelijk de Napoleontische code. Ten tweede omdat de Franse instrumenten gebaseerd zijn op het succesvolle Amerikaanse systeem.<sup>206</sup>

**78.** Twee instrumenten dienen opgericht te worden: een bijzondere rechtsvorm voor de CLT en een zakenrechtelijke structuur die de horizontale eigendomssplitsing eenvoudig uitvoert.

**79.** Aan de ene kant zou een unieke rechtsvorm, in plaats van een duale structuur, voordelig zijn voor de CLT. Op die manier worden alle functies door dezelfde organisatie uitgevoerd, met

---

<sup>202</sup> Zie bijlage 1: verslag van het gesprek met Thibault Leroy, *supra* vn. 56.

<sup>203</sup> Loi n° 2014-366 (FR) 26 maart 2014 pour l’accès au logement et un urbanisme rénové, *JO* 26 maart 2014.

<sup>204</sup> COMMUNITY LAND TRUST FRANCE, *Les organismes fonciers solidaires: version française des CLT*, [www.communitylandtrust.fr/clt-en-france--c1/les-organismes-fonciers-solidaires-version-francaise-des-community-land-trusts--73](http://www.communitylandtrust.fr/clt-en-france--c1/les-organismes-fonciers-solidaires-version-francaise-des-community-land-trusts--73); R. TIMMERMANS, *De community land trust*, *supra* vn. 50, 85.

<sup>205</sup> COMMUNITY LAND TRUST FRANCE, *Propositions de CLTF en matière de bail foncier*, [www.communitylandtrust.fr/clt-en-france--c1/propositions-de-cltf-en-matiere-de-bail-foncier](http://www.communitylandtrust.fr/clt-en-france--c1/propositions-de-cltf-en-matiere-de-bail-foncier)—81 (hierna: COMMUNITY LAND TRUST FRANCE, *Propositions de CLTF*); COMMUNITY LAND TRUST FRANCE, *Publication du décret relatif aux organismes de foncier solidaire*, [www.communitylandtrust.fr/clt-en-france--c1/publication-du-decret-relatif-aux-organismes-de-foncier-solidaire--86](http://www.communitylandtrust.fr/clt-en-france--c1/publication-du-decret-relatif-aux-organismes-de-foncier-solidaire--86).

<sup>206</sup> COMMUNITY LAND TRUST FRANCE, *Propositions de CLTF*, *supra* vn. 205.

als gevolg dat de verschillende procedures en het verlijden van de notariële akten minder ingewikkeld zijn, en dus makkelijker begrijpelijk voor iedereen.

In Frankrijk werden er zo twee rechtsvormen gecreëerd, waaronder de ‘société d’attribution et d’autopromotion’, die de interessantste is voor de Belgische praktijk.<sup>207</sup> Zulke organisaties worden omschreven als “des sociétés à capital variable qui ont pour objet d’attribuer aux associés personnes physiques la propriété ou la jouissance d’un logement à titre de résidence principale et d’entretenir et animer les lieux de vie collective qui y sont attachés”<sup>208</sup>. Deze omschrijving waarborgt dus de twee luiken van de CLT: de exploitatie en het bewaren van het vastgoedpatrimonium. Deze rechtsvorm zou dus kunnen worden omgezet naar Belgisch recht, op deze belangrijke voorwaarde dat een unieke rechtsfiguur geen afbreuk doet aan de bescherming van het patrimonium van de CTL, in welk geval de bestaande formule toch zekerder zou zijn.

**80.** Aan de andere kant zou de oprichting van een nieuw beperkt zakelijk recht wenselijk zijn om de dwingende duur van het opstal- en het erfpachtrecht tegen te gaan.<sup>209</sup> Er werd inderdaad reeds aangekaart dat deze duurvoorwaarden de achillespeel zijn van de twee rechten. Idealiter zou het nieuwe zakelijke recht dus geen (of bijna geen) minimumduur moeten bevatten (om de herkwalificatie van het recht te vermijden) en een zo lang mogelijke maximumduur hebben (zodat er geen vernieuwing moet gebeuren en dus geen nieuwe registratierechten verschuldigd worden). Verder zou het creëren van dergelijke recht ook de gelegenheid bieden om de voornaamste voorwaarden van het CLT-model in een regelgeving te gieten.<sup>210</sup> Voor dit specifieke punt denken we dat het noodzakelijk zou zijn om de actoren uit de praktijk te raadplegen om de geschikte voorwaarden op te nemen in de regelgeving, maar niets meer zodat de CLT’s toch nog over een zekere vrijheid en flexibiliteit beschikken in hun werking.

Wat dit nieuwe beperkte zakelijk recht betreft kan opnieuw gekeken worden naar de Franse wetgeving die een ‘bail réel solidaire’<sup>211</sup> heeft ingevoerd, die als inspiratie kan dienen voor de Belgische decreetgevers. De ‘bail réel solidaire’ neemt de vorm van een erfpachtrecht, met de bijzonderheid dat de horizontale eigendomssplitsing eeuwigdurend plaatsvindt, dankzij de

---

<sup>207</sup> Beide rechtsvormen lijken erg op elkaar, maar het verschil is dat de ‘société d’attribution et d’autopromotion’ ook eigendomsrechten kan verlenen op een woning, terwijl de ‘société coopérative d’habitants’ enkel genotsrechten kan toekennen. Laatstgenoemde is in ons geval dus minder interessant (cf. R. TIMMERMANS, *De community land trust*, *supra* vn. 50, 86-87).

<sup>208</sup> Art. L. 202-1 en L. 202-2 Code (FR) de la construction et de l’habitation.

<sup>209</sup> S. BOULY en J. DE HAESE, “Een zoektocht naar betaalbare huisvesting”, *supra* vn. 108, 24.

<sup>210</sup> Naar onze mening is het zeer belangrijk dat de regelgeving niet te gedetailleerd is zodat de CLT’s toch veel vrijheid bewaren om de projecten goed aan te passen aan de behoeftes van elk project.

<sup>211</sup> Art. L. 255-1 e.v. Code (FR) de la construction et de l’habitation.



onbeperkte mogelijkheid om de erfpacht te verlengen. De ‘bail réel solidaire’ kan daarentegen worden opgenomen voor een minimale duur van 18 jaar.<sup>212</sup> Dit punt moet, naar onze mening, niet omgezet worden in het Belgische recht.

### §3. Fiscaal regime

**81.** Het fiscaal regime van de CLT is tegenwoordig een echt heikel punt van het systeem. De CLT zoals die nu is uitgevoerd in België geniet nagenoeg geen fiscale voordelen.<sup>213</sup> Nochtans richt de CLT zich precies op de meest kwetsbare groepen en zou daarvoor, op dezelfde wijze als de sociale woningen, van een gunstig fiscaal regime moeten genieten. Het ontbreken van dergelijk regime lijkt bovendien des te meer cynisch dat zelfs klassieke eigenaars meer belastingvoordelen krijgen dan de mensen die investeren in een CLT-gebouw.<sup>214</sup>

**82.** Om deze onrechtvaardige situatie trachten recht te zetten, doen de CLT's vaak beroep op ingewikkelde juridische constructies die het CLT-model nog complexer maken en die meestal geen even gunstige resultaten bieden als de bestaande belastingvoordelen.<sup>215</sup> Het is dus hoog tijd dat de decreetgevers hierover aan de slag gaan. Chronologisch gezien zijn er verschillende aspecten waarvoor wijzigingen wenselijk zijn.

Ten eerste wat de aankoop van de grond door de CLT betreft. In de gevallen waarin de CLT zelf de grond verwerft (en niet als gift krijgt) en op voorwaarde dat de CLT als nieuwe actor op de sociale woonmarkt erkend wordt, zouden de registratierechten verlaagd moeten worden naar 1,5% in plaats van 10% of 12,5%, afhankelijk van het gewest in kwestie.<sup>216</sup>

Ten tweede zouden de BTW-tarieven bij aankoop van een CLT-woning ook verminderd moeten worden. Tegenwoordig betalen de verwervers 21% BTW bij de aankoop van hun nieuw gebouw.<sup>217</sup> Dit is bijzonder hoog voor gezinnen met lage inkomens aan wie we precies een

---

<sup>212</sup> COMMUNITY LAND TRUST FRANCE, *Publication de l'ordonnance du bail réel solidaire*, <http://www.communitylandtrust.fr/clt-en-france--c1/publication-de-l-ordonnance-du-bail-reel-solidaire--84>.

<sup>213</sup> Het enige opmerkelijke voordeel dat hier geldt is het feit dat de registratierechten die verschuldigd zijn voor het opstal- of het erfpachtrecht op de grond enkel verschuldigd zijn ten belope van 2,0% (en niet 10% (Vlaanderen) of 12,5% (Brussel en Wallonië)). Dit voordeel is echter niet verbonden aan de CLT zelf maar aan de rechten van opstal en van erfpacht.

<sup>214</sup> CLT GENT, *Blauwdruk Pilotproject*, *supra* vn. 63, 50 en 208; bijlage 1: verslag van het gesprek met Thibault Leroy, *supra* vn. 56.

<sup>215</sup> CLT GENT, *Blauwdruk Pilotproject*, *supra* vn. 63, 208.

<sup>216</sup> *Ibid.*

<sup>217</sup> Art. 44, §3, 1°, a) WBTW *juncto* art. 159, 8° W.Reg.

gunstig model proberen te bieden. De verlaagde tarieven van 6% die voor sociale huisvestingsmaatschappijen gelden, zouden ook voor de CLT toegepast moeten worden.<sup>218</sup>

Ten slotte zou er ook een oplossing gevonden moeten worden betreffende de registratierechten die te betalen zijn bij doorverkoop van de woning. De situatie bij doorverkoop is als volgt: bij verkoop van een CLT-woning door een bewoner oefent de CLT haar voorkooprecht uit. Dit heeft als gevolg dat er normaliter twee verkopen plaatsvinden (bewoner naar CLT en CLT naar nieuwe bewoner) en dus twee keer registratierechten verschuldigd zijn. Om dit te vermijden zal de CLT tegenwoordig haar voorkooprecht overdragen aan de nieuwe bewoner, zodat er slechts één verkoop plaatsvindt. Deze operatie is wel niet ideaal aangezien het vinden van nieuwe bewoners vaak tijd neemt, wat het proces langdurig en moeizaam maakt. Hiervoor zouden de decreetgevers dus eveneens een oplossing moeten bedenken, zodat deze fase fiscaal gunstig én eenvoudig zou worden.<sup>219</sup>

**83.** Uiteindelijk zou het veel rechtvaardiger zijn om belastingvoordelen toe te kennen aan de CLT, onder andere door het erkennen van de sociale functie van de organisatie. Dit zou eveneens een impuls geven aan de uitbreiding van het model in België, wat zowel voor de betrokken gezinnen als voor de overheid voordelig is.<sup>220</sup> Daarom is het optreden van de decreetgevers ook op dit vlak meer dan wenselijk.

#### *§4. Toezicht en toegangsvoorwaarden*

**84.** Tot nu toe is de organisatie van de verschillende Belgische CLT's volledig in handen van de CLT's zelf en van de notarissen gelegd, zonder enig toezicht van de overheid.<sup>221</sup> Bijgevolg hebben deze actoren veel werk en verantwoordelijkheden in de werking van een CLT, maar ook een gewichtige discretionaire bevoegdheid. Men dient dus waakzaam te blijven en ervoor te zorgen dat niets misloopt. Des te meer gezien het feit dat de doelgroep van de CLT kwetsbare gezinnen zijn die vaak weinig bewust zijn van de risico's van zulke handelingen. Het is dus belangrijk dat ze goed beschermd worden tegen mogelijke ontsporingen.

---

<sup>218</sup> K. BACHUS, *Het Community Land Trust model*, supra vn. 5, 22; bijlage 1: verslag van het gesprek met Thibault Leroy, supra vn. 56.

<sup>219</sup> Zie bijlage 1: verslag van het gesprek met Thibault Leroy, supra vn. 56.

<sup>220</sup> *Supra* 30, nrs. 72-73.

<sup>221</sup> De enige tussenkomst van de overheid betreffende de Belgische CLT's tot nu toe, is de erkenning van de Brusselse CLT door de gewestelijke overheid.

**85.** Als bewaker van de rechtszekerheid van overeenkomsten, speelt de notaris alvast een belangrijke rol in de bescherming van de toekomstige bewoners van een CLT.<sup>222</sup> Niettemin zijn we van mening dat een bijzondere regelgeving op dit vlak wenselijk is. Dit zou de bescherming van de bewoners bekrachtigen en de mogelijke ontsporingen van de praktijk tegengaan. Dit zou kunnen worden gerealiseerd door het invoeren door de overheid van toegang- en uitsluitingsvoorwaarden van een CLT-woning.<sup>223</sup>

\*

**86.** Naar onze mening is het vandaag noodzakelijk dat de decreetgevers optreden door het invoeren van allesomvattende regelgevingen, die de bovenstaande punten verzamelen. Het is wel belangrijk om de teksten zo eenvoudig mogelijk te houden, zodat het CLT-model zijn flexibiliteit bewaart. Het feit dat de CLT zich aanpast aan de behoeftes van elk project is precies de rijkdom van het model en dit moet zeker niet verloren worden door het opmaken van een te streng juridisch kader. Dit kader moet dus de noodzakelijke bepalingen bevatten, maar niets meer.

**87.** Zulke omvattende regeling heeft twee belangrijke voordelen. Enerzijds wordt het systeem op die manier vereenvoudigd. Dit zou de uitbreiding van het systeem bevorderen alsook het model begrijpelijker maken voor iedereen, en vooral voor de CLT-kandidaten. Tegenwoordig is het systeem immers zo ingewikkeld dat het moeilijk uit te leggen valt, wat afbreuk kan doen aan de interesse of de betrokkenheid van sommigen. Anderzijds garandeert dergelijke regelgeving de duurzaamheid van het CLT-model in België. Dankzij deze regelgeving worden de hinderpalen van het systeem aangepakt, wat vermijdt dat geringe betwistingen ooit het hele model zouden bedreigen.

**88.** We beseffen dat de decreetgevers, voor financiële, politieke of andere redenen, zouden kunnen beschouwen dat een dergelijke allesomvattende regelgeving geen prioriteit is. In dat geval zouden ten minstens de dringendste punten behandeld moeten worden, namelijk de erkenning van het systeem, de erkenning van de CLT als een sociale organisatie zodat ze van de toepasselijke belastingvoordelen geniet en de aanpassing van de duurvereisten van het

---

<sup>222</sup> M. BLONDIA e.a., “Nieuwe vormen van collectiviteit”, *supra* vn. 200, 541; P.-Y. ERNEUX, “L’habitat groupé et le droit”, *supra* vn. 76, 262.

<sup>223</sup> Zie bijlage 1: verslag van het gesprek met Thibault Leroy, *supra* vn. 56.

opstal- en het erfpachtrecht.<sup>224</sup> Op die manier zou de uitoefening van de functie van de CLT al vergemakkelijkt worden.

---

<sup>224</sup> S. BOULY en J. DE HAESE, “Een zoektocht naar betaalbare huisvesting”, *supra* vn. 108, 24; CLT GENT, *Blauwdruk Pilotproject*, *supra* vn. 63, 208; bijlage 1: verslag van het gesprek met Thibault Leroy, *supra* vn. 56.

## Conclusie

**89.** Onze hedendaagse maatschappij is in transitie naar nieuwe paradigma's. Zo zien we onder meer nieuwe economische modellen opduiken, de milieuoverwegingen groeien én nieuwe woonvormen verschijnen. Deze nieuwe woonmodellen zijn grotendeels vormen van gemeenschappelijk wonen. Dit is met name het geval van de Community Land Trust, die in 2011 het daglicht zag in België.

**90.** De CLT werd in België opgericht als een constructief antwoord op de huidige wooncrisis en breidt zich tegenwoordig stilaan uit in verschillende steden. De CLT is een veelbelovend systeem, dat ligt tussen sociale huisvesting en eigendomsverwerving op de privémarkt.<sup>225</sup> Zo maakt het CLT-model ook een einde aan het steriele debat van het huisvestingsbeleid over het stimuleren van het ene of het andere en biedt een compromis.<sup>226</sup> Het model poogt immers het beste van de twee werelden te combineren, ten gunste van gezinnen met lage inkomens: de financiële steun van de sociale woningen en de welbekende voordelen van de eigendom, onder meer de huisvestingszekerheid en de maatschappelijke ontplooiing en emancipatie van de eigenaar. Volgens sommigen zouden de CLT's "de sociale woningbouw zijn utopische en maatschappijvernieuwende elan van de begindagen terug kunnen geven, en kunnen bijdragen tot het oplossen van een aantal belangrijke problemen waar onze steden vandaag mee te maken krijgen"<sup>227</sup>.

**91.** De CLT is duidelijk een hoopgevend systeem, maar de Belgische uitvoering ervan is zeer complex. In deze bijdrage werd de nadruk gelegd op de bestudering van de notariële aspecten van de CLT. Deze analyse heeft ons doen vaststellen dat er veel moeilijkheden opduiken bij de oprichting van een CLT. Deze zijn als volgt.

Om vandaag een CLT op te richten, moet er een combinatie gemaakt worden van allerlei bestaande rechtsfiguren, wat zorgt voor verwickelingen. Op vlak van de juridische vorm van de organisatie wordt er gebruik gemaakt van twee structuren, de vzw en de stichting van openbaar nut, om de voordelen van elkeen te benutten. Wat het beperkte zakelijk recht betreft, moet er gekozen worden tussen het opstal- of het erfpachtrecht, maar geen van beide is eigenlijk perfect aangepast aan de behoeftes van de CLT.

---

<sup>225</sup> M. BLAFFART e.a., *Le développement de Community Land Trust à Bruxelles*, supra vn. 104, 2.

<sup>226</sup> G. DE PAUW, *Community Land Trusts*, supra vn. 6, 3.

<sup>227</sup> J. DE PAUW, "Community Land Trust", supra vn. 93, 1.

Bij het opmaken van de authentieke akten door de notaris, is laatstgenoemde geconfronteerd met de complexiteit die wordt veroorzaakt door de combinatie van al deze instrumenten. Het integreren van deze aspecten in de akten maakt het werk zeer lastig voor de notaris en de akten worden onvermijdelijk zeer ingewikkeld. Dit heeft onder andere als gevolg dat de kopers, die *a priori* minder opgevoede personen zijn, deze akten moeilijker begrijpen. Verder zijn er ook fiscale aspecten die duidelijk geoptimaliseerd zouden kunnen worden in het kader van de CLT.

**92.** Op basis van deze vaststelling oordelen we, net zoals alle geraadpleegde auteurs, dat het opmaken van een nieuwe regelgeving inzake CLT's geboden is. Zulke regeling zou, naar onze mening, vier uitgangspunten moeten bevatten.

Ten eerste de erkenning van het model door de decreetgevers. Dit zou legitimiteit en rechtszekerheid bieden aan het model, wat *in fine* zorgt voor de bescherming van alle actoren die deelnemen aan de oprichting van een CLT, met inbegrip van de bewoners en de notaris.

Ten tweede bevelen we de invoering aan van CLT-gerichte juridische instrumenten, namelijk een aangepaste rechtsvorm en een specifieke beperkt zakelijk recht. Dankzij het creëren van eigen rechtsfiguren, zouden de Belgische CLT's veel eenvoudiger en efficiënter werken en zou het systeem in het algemeen veel begrijpelijker zijn, zeker voor de eerste betrokkenen: de bewoners. Bijgevolg zou het model waarschijnlijk ook meer zichtbaarheid krijgen.

Ten derde pleiten we voor de aanpassing van het fiscaal regime dat van toepassing is op de CLT's. Mochten er effectief belastingvoordelen toegekend worden aan de CLT, dan zou de doelstelling van het beschikbaar maken van *betaalbare* woningen voor de lage inkomensklasse nog beter verwezenlijkt worden. Misschien zou het zelfs mogelijk zijn om daardoor de doelgroep van de CLT uit te breiden.

Tenslotte zijn we van mening dat de overheid een minimaal toezicht op de CLT's zou moeten uitoefenen. Dit zou de bewoners én het systeem beschermen tegen mogelijke ontsporingen in de praktijk. Zulk toezicht zou dus zorgen voor een duurzaam voortbestaan van het model.

**93.** Het optreden van de Belgische decreetgevers zou de ontwikkeling van de CLT bevorderen. Dit zou des te meer positief zijn omdat dit model uitstekend aansluit bij de samenleving van morgen. Een verder bewijs hiervan is dat de CLT-beweging nu ondersteund wordt door de Europese Unie. Een nieuw Europees project, de 'Sustainable Housing for Inclusive Cohesive Cities project', zag inderdaad het daglicht in januari 2018. Dit project heeft als doelstelling om een CLT-netwerk op te richten in Noordwest-Europa en het model zo

bekend mogelijk te maken en zoveel mogelijk te ontwikkelen in de komende jaren.<sup>228</sup> Het blijkt dus dat een beweging op gang is en dat deze geen nationale grenzen kent. Dit biedt bijgevolg een unieke kans aan de Belgische gewesten om voorlopers te blijven op het vlak van de CLT door het opnemen van een bijzondere regelgeving op dit gebied. We zijn ervan overtuigd dat ze deze kans moeten aangrijpen en proactief moeten zijn, eerder dan te wachten tot ze gedwongen worden om in te grijpen.

**94.** De fundamentele reden om te handelen is echter niet de Europese druk, maar het welzijn van de Belgische burgers. We bevinden ons tegenwoordig in een vicieuze cirkel: de armoede ontwikkelt zich met de jaren<sup>229</sup>, wat de toegang tot eigendom steeds vermoeilijkt. We weten echter dat de eigendom een voorkeursinstrument is om te strijden tegen de maatschappelijke verarming. Er moet dus een oplossing gevonden worden om deze vicieuze cirkel te doorbreken. Hier kan de CLT een belangrijke rol spelen. Door het verschaffen van tijdelijke eigendom aan talrijke kwetsbare gezinnen, wordt het mogelijk om deze vicieuze cirkel te vervangen door de virtueuze cirkel van de eigendom. Eigenaar worden houdt inderdaad meerdere voordelen in: meer empowerment op zijn eigen leven, een waardevolle woonzekerheid en dus een grote levenskwaliteit, maatschappelijke emancipatie, enz.<sup>230</sup> Dankzij een verbeterde en gereguleerde CLT kunnen we de hoop koesteren dat er in de loop der jaren meer en meer personen effectief van hun grondwettelijk recht op een behoorlijke huisvesting zullen genieten.

---

<sup>228</sup> COMMUNITY LAND TRUST BRUSSEL, *The European Union supports the development of the CLT model*, 2018, <https://communitylandtrust.wordpress.com/2017/12/21/the-european-union-supports-the-development-of-the-clt-model/>.

<sup>229</sup> X., *Horen mensen in armoede nog thuis in onze welvaartstaat?*, 2018, <https://www.decenniumdoelen.be/horen-mensen-in-armoede-nog-thuis-in-onze-welvaartstaat/>.

<sup>230</sup> N. BERNARD e.a., "Le *Community Land Trust*", *supra* vn. 2, 99-100.





## Bibliografie

### Afdeling 1. Wetgeving

- Art. 23 en 39 Gw.
- Bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, *BS* 15 augustus 1980, 9.434.
- Art. 552, 553 en 577-3-577-14 BW.
- Art. 44 WBTW.
- Art. 83 en 159 W.Reg.
- Art. 390-434 W.Venn.
- Wet van 10 januari 1824 over het recht van erfpacht, *BS* 10 januari 1824.
- Wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal, *BS* 10 januari 1824.
- Hypotheekwet van 16 december 1851, *BS* 22 december 1851, 3.555.
- Wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de stichtingen en de Europese politieke partijen en stichtingen, *BS* 1 juli 1921, 5.409.
- Ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, *BS* 17 juli 2003, 45.239.
- Ordonnantie van 11 juli 2013 tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, *BS* 18 juli 2013, 45.239.
- Beleidsnota (L. HOMANS) 2014-2019. Wonen, *Parl.St.* Vlaams Parlement 2014-15, nr. 135/1.
- WAALSE REGERING, *Déclaration de politique régionale 2014-2019*, 2014, [www.wallonie.be/sites/wallonie/files/publications/dpr\\_2014-2019.pdf](http://www.wallonie.be/sites/wallonie/files/publications/dpr_2014-2019.pdf).
- Loi n° 2014-366 (FR) 26 maart 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, *JO* 26 maart 2014.
- Art. L. 202-1, L. 202-2 en L. 255-1 e.v. Code (FR) de la construction et de l'habitation.

### Afdeling 2. Rechtspraak

- Cass. 19 mei 1988, *Arr.Cass.* 1987-1988, 1230.
- Cass. 30 maart 2006, *Arr.Cass.* 2006, 740.
- Cass. 18 mei 2007, *Arr.Cass.* 2007, 1045.
- Rb. Aarlen 18 december 2001, *Rec.gén.enr.not.* 2002, 505.
- Rb. Dendermonde 5 december 2002, *Rec.gén.enr.not.* 2004, 67.

## Afdeling 3. Rechtsleer

### §1. Boeken

- BACHUS, K., *Het Community Land Trust model. Innovatief financieringsinstrument voor duurzaamheidstransities in Vlaanderen?*, Leuven, Steunpunt TRADO, 2013, 38 p.
- BERNARD, N., *Politiques du logement en Région bruxelloise*, Brussel, Bruylant, 2016, 608 p.
- TIMMERMANS, R., *De community land trust of coöperatieve landmaatschappij voor uitgifte en beheer van communale grond*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2016, 320 p.

### §2. Bijdragen in tijdschriften

- BALON, F., “Editorial”, *Jurim Pratique* 2017, afl. 1, 3-10.
- BERNARD, N., “Terreinen en gebouwen”, *Art. 23* 2009, afl. 37, 39-40.
- BERNARD, N. e.a., “Coopératives de logement et *Community Land Trusts*”, *C.H. CRISP* 2010, afl. 2073, 5-52.
- BERNARD, N. e.a., “Le *Community Land Trust*, solution pour concilier l’accessibilité du logement, les avantages de la propriété et un foncier au service de l’intérêt général”, *Les Cahiers nouveaux* 2011, afl. 78, 91-100.
- D’AOUT, O., “De fiscale aspecten van het erfpacht- en opstalrecht”, *Pacioli* 2016, afl. 429, 1-14.
- DAWANCE, T. en LOUEY, V., “L’exemple du *Community Land Trust* – Bruxelles. Quand l’Europe s’inspire des Etats-Unis”, *Echos log.* 2015, afl. 1, 17-20.
- DE PAUW, J., “*Community Land Trust* – het erfpachtrecht als oplossing”, *Notariaat* 2013, afl. 5, 1-4.
- DE WULF, R., “Vermeende verplichte verkavelingsvergunning bij uitgifte van constructies in appartementseigendom: bouwen in meervoud op één grond is helemaal geen afsplitsing van grond”, *T.Not.* 2014, afl. 10, 552-571.
- DOORNAERT, L., “Cohousing in de notariële praktijk”, *Not.Fisc.M.* 2017, afl. 4, 86-101.
- ERNEUX, P.-Y., “L’habitat groupé et le droit”, *Jurim Pratique* 2017, afl. 1, 229-262.
- THION, P., “De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten”, *TBO* 2016, afl. 5, 374-394.
- VANDROMME, T., “De hype van cohousing”, *RW* 2016-17, afl. 13, 482.

### §3. Verzamelwerken en reeksen

- BERNARD, N. en SOHIER, J., “Les spécificités bruxelloises de la régionalisation de la politique du logement” in LOMBAERT, B., YERNAULT, D. en DE BROUX, P.-O. (eds.), *Le droit bruxellois. Un bilan après 25 ans d’application (1989-2014)*, Brussel, Bruylant, 2015, 953-1022.
- BLONDIA, M. e.a., “Nieuwe vormen van collectiviteit als een ruimtelijke vraagstuk. Een reflectie vanuit stedenbouwkundige praktijk” in BAEL, J., BLONDIA, M. en BERNARD, N. (eds.), *Opening Doors. Verslagboek naar aanleiding van het nationaal notarieel congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2017, 525-542.
- BOULY, S. en DE HAESE, J., “Een zoektocht naar betaalbare huisvesting: huidige en toekomstige woonvormen naar Belgisch recht” in BAEL, J., BLONDIA, M. en BERNARD, N. (eds.), *Opening Doors. Verslagboek naar aanleiding van het nationaal notarieel congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2017, 1-24.

- COUNE, J. en JONCKHEERE, L., “Wij gaan samenhuizen. Wat doen de notarissen?” in BAEI, J., BLONDIA, M. en BERNARD, N. (eds.), *Opening Doors. Verslagboek naar aanleiding van het nationaal notarieel congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2017, 495-523.
- DAVIS, J. E., “Origins and Evolution of the Community Land Trust in the United States” in DAVIS, J. E. (ed.), *The Community Land Trust Reader*, Cambridge, Lincoln Institute of Land Policy, 2010, 3-47.
- ERNEUX, P.-Y., “Le conditionnalité immobilière et le droit de propriété comme vecteur de valeurs. Focus sur les mutations immobilières à titre onéreux” in BEGUIN, E. en RENCHON, J.-L. (eds), *Liber Amicorum Jean-François Taymans*, Brussel, Larcier, 2012, 157-193.
- MOSTIN, C., “La superficie” in DE BRIEY, R., DELIEGE, A., MOSTIN, C., PAQUES, B., ORBAN DE XIVRY, E., THILMANY, J. EN VALSCHAERTS, M.C. (eds.), *Guide de droit immobilier*, Waterloo, Wolters Kluwer, 2016, 55-91.
- MOSTIN, C. e.a., *Les biens, II, Emphytéose et superficie* in *Rép.not.*, Brussel, Larcier, 2015, 193 p.
- SAGAERT, V., “Community land trust: achterhaalde hippies of moderne vastgoedontwikkelaars?” in BAEI, J., BLONDIA, M. en BERNARD, N. (eds.), *Opening Doors. Verslagboek naar aanleiding van het nationaal notarieel congres 2017 in Gent*, Gent, Larcier, 2017, 387-414.

#### Afdeling 4. Andere

- BLAFFART, M. e.a., *Le développement de Community Land Trust à Bruxelles*, [www.lema.ulg.ac.be/urba/Cours/Cas/1112/etude%20de%20cas2\\_CLT\\_BLAFFART-LOISEAU-WEBER.pdf](http://www.lema.ulg.ac.be/urba/Cours/Cas/1112/etude%20de%20cas2_CLT_BLAFFART-LOISEAU-WEBER.pdf).
- BRUSSELSE BOND VOOR HET RECHT OP WONEN, *Het recht op wonen*, 2014, [www.rbdh-bbrow.be/spip.php?article1555](http://www.rbdh-bbrow.be/spip.php?article1555).
- CENTRE D'EDUCATION POPULAIRE ANDRE GENOT, *Habiter solidaires : des alternatives au marché du logement*, 2015, [www.cepag.be/sites/default/files/publications/note\\_-\\_novembre\\_2015\\_-\\_ccb\\_-\\_habiter\\_solidaire.pdf](http://www.cepag.be/sites/default/files/publications/note_-_novembre_2015_-_ccb_-_habiter_solidaire.pdf).
- CLT GENT, *Blauwdruk Pilotproject. Coöperatief Ondernemen*, oktober 2012, [http://cltgent.be/sites/default/files/Blauwdruk\\_Haalbaarheidsstudie\\_121119\\_Schermverkopie.pdf](http://cltgent.be/sites/default/files/Blauwdruk_Haalbaarheidsstudie_121119_Schermverkopie.pdf).
- CLT GENT, *Dampoort*, <http://cltgent.be/projecten/dampoort>.
- CLT GENT, *Dampoort knapT OP!*, <http://cltgent.be/sites/default/files/pictures/140619%20folder%20Dampoort%20knapT%20OP%21.pdf>.
- CLT GENT, *Meulestede-Muide*, <http://cltgent.be/projecten/uitvoering/meulestede-muide>.
- CLT GENT, *Stichting CLT Gent opgericht. De puzzel is nu compleet!*, 2018, <http://cltgent.be/stichting-clt-gent-opgericht-de-puzzel-nu-compleet>.
- CLT GENT, *Vlaams platform*, <http://cltgent.be/clt/vlaams-platform>.
- CLT VLAANDEREN, *Community Land Trust. Wonen op gemeenschapsgrond*, [http://cltgent.be/sites/default/files/pictures/ppt\\_alg\\_def.pdf](http://cltgent.be/sites/default/files/pictures/ppt_alg_def.pdf).
- COMMUNITY LAND TRUST BRUSSEL, *Jaarverslag 2012*, 2013, [https://communitylandtrust.files.wordpress.com/2013/03/130205\\_jaarverslagplatformcltb\\_vnl\\_avmaart2013.pdf](https://communitylandtrust.files.wordpress.com/2013/03/130205_jaarverslagplatformcltb_vnl_avmaart2013.pdf).

- COMMUNITY LAND TRUST BRUSSEL, *Jaarverslag 2016*, <https://communitylandtrust.files.wordpress.com/2014/12/jaaverslag-cltb-2016.pdf>.
- COMMUNITY LAND TRUST BRUSSEL, *Jaarverslag 2017*, te verschijnen.
- COMMUNITY LAND TRUST BRUSSEL, *Projecten*, <https://communitylandtrust.wordpress.com/projects-projecten/>.
- COMMUNITY LAND TRUST BRUSSEL, *The European Union supports the development of the CLT model*, 2018, <https://communitylandtrust.wordpress.com/2017/12/21/the-european-union-supports-the-development-of-the-clt-model/>.
- COMMUNITY LAND TRUST FRANCE, *Les organismes fonciers solidaires: version française des CLT*, [www.communitylandtrust.fr/clt-en-france--c1/les-organismes-fonciers-solidaires-version-francaise-des-community-land-trusts--73](http://www.communitylandtrust.fr/clt-en-france--c1/les-organismes-fonciers-solidaires-version-francaise-des-community-land-trusts--73).
- COMMUNITY LAND TRUST FRANCE, *Propositions de CLTF en matière de bail foncier*, [www.communitylandtrust.fr/clt-en-france--c1/propositions-de-cltf-en-matiere-de-bail-foncier--81](http://www.communitylandtrust.fr/clt-en-france--c1/propositions-de-cltf-en-matiere-de-bail-foncier--81).
- COMMUNITY LAND TRUST FRANCE, *Publication de l'ordonnance du bail réel solidaire*, <http://www.communitylandtrust.fr/clt-en-france--c1/publication-de-l-ordonnance-du-bail-reel-solidaire--84>.
- COMMUNITY LAND TRUST FRANCE, *Publication du décret relatif aux organismes de foncier solidaire*, [www.communitylandtrust.fr/clt-en-france--c1/publication-du-decret-relatif-aux-organismes-de-foncier-solidaire--86](http://www.communitylandtrust.fr/clt-en-france--c1/publication-du-decret-relatif-aux-organismes-de-foncier-solidaire--86).
- CONFEDERATIE BOUW, *Bouwen en verbouwen*, 2015, [www.confederatiebouw.be/Portals/0/documenten/ikzoekeenvakman/Bouwen%20en%20verbouwen.pdf](http://www.confederatiebouw.be/Portals/0/documenten/ikzoekeenvakman/Bouwen%20en%20verbouwen.pdf).
- DE PAUW, G., *Community Land Trusts: ei van columbus om wonen weer betaalbaar te maken?*, 2009, [www.kenniscentrumvlaamsesteden.be/samenwerken/participatie/interessante%20participatietrajecten/vernieuwende%20participatie%20op%20de%20woonmarkt/documents/cvp2%20091111%20community%20land%20trust%20in%20brussel%20tekst%20colloquium.pdf](http://www.kenniscentrumvlaamsesteden.be/samenwerken/participatie/interessante%20participatietrajecten/vernieuwende%20participatie%20op%20de%20woonmarkt/documents/cvp2%20091111%20community%20land%20trust%20in%20brussel%20tekst%20colloquium.pdf).
- DE PAUW, G. en SERENO REGIS, O., *Etude de faisabilité des Community Land Trusts dans la Région de Bruxelles Capitale*, juli 2012, [www.periferia.be/Bibliomedia/DB/CLT/3.%20Analyses/5.%20faisabilite%20CLT%20BXL/EtudeFaisabiliteCLTBruelles.pdf](http://www.periferia.be/Bibliomedia/DB/CLT/3.%20Analyses/5.%20faisabilite%20CLT%20BXL/EtudeFaisabiliteCLTBruelles.pdf).
- PLATEFORME CLTW, *Un projet pilote à Jumet*, [www.cltw.be/nos-projets/](http://www.cltw.be/nos-projets/).
- SERENO REGIS, O. en DE PAUW, G., *De Community Land Trust (CLT). Innoverende instrumenten voor het creëren van woningen*, 2012, <https://stedenbouw.irisnet.be/studiesenpublicaties/samenvattingen-middagen-broh/de-community-land-trust-clt-innoverende-instrumenten-voor-het-creeren-van-woningen>.
- X., *Documenten en attesten vereist naar aanleiding van een verkoop*, [www.notaris.be/verkopen-kopen-huren-lenen/kopen-en-verkopen-1/de-verkoopovereenkomst-1/documenten-en-attesten-vereist-naar-aanleiding-van-een-verkoop-2](http://www.notaris.be/verkopen-kopen-huren-lenen/kopen-en-verkopen-1/de-verkoopovereenkomst-1/documenten-en-attesten-vereist-naar-aanleiding-van-een-verkoop-2).
- X., *Horen mensen in armoede nog thuis in onze welvaartstaat?*, 2018, [www.decenniumdoelen.be/horen-mensen-in-armoede-nog-thuis-in-onze-welvaartstaat/](http://www.decenniumdoelen.be/horen-mensen-in-armoede-nog-thuis-in-onze-welvaartstaat/).
- X., *Is mijn bouwproject vergunbaar?*, [www.notaris.be/verkopen-kopen-huren-lenen/bouwen/een-grond-kopen/is-mijn-bouwproject-vergunbaar](http://www.notaris.be/verkopen-kopen-huren-lenen/bouwen/een-grond-kopen/is-mijn-bouwproject-vergunbaar).
- X., *Omgevingsvergunning*, [www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/omgevingsvergunning](http://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/omgevingsvergunning).
- X., *(Ver)bouwen*, [www.notaris.be/verkopen-kopen-huren-lenen/bouwen](http://www.notaris.be/verkopen-kopen-huren-lenen/bouwen).
- X., *Vergunning*, [www.ruimtelijkeordening.be/Vergunning](http://www.ruimtelijkeordening.be/Vergunning).

## Bijlagen

### **Bijlage 1. Verslag van het gesprek met Thibault Leroy, coördinator bij de Community Land Trust Brussel, 25 april 2018**

#### **Forme juridique utilisée pour opérer la séparation entre la propriété du sol et celle du bâti :**

Aujourd'hui le CLTB utilise le droit de superficie dans tous ses projets. Par rapport au droit d'emphytéose, il a été estimé que cette formule était plus adaptée aux besoins du CLTB.

Le droit de superficie et le droit d'emphytéose permettent tous les deux la même chose, à savoir la possibilité d'occuper le terrain d'autrui pour y développer un bâtiment qui nous appartient. Les deux mécanismes sont très proches. Les lois relatives à l'emphytéose et à la superficie permettent réellement de moduler ces deux droits comme on l'entend. Par exemple, dans le droit d'emphytéose, un canon est obligatoire. Il est possible de prévoir l'équivalent pour le droit de superficie, à savoir prévoir une redevance obligatoire. Les exemples sont nombreux et au final, cela permet donc de créer des droits qui sont tout à fait similaires. Sauf à certains niveaux.

La grande différence entre l'emphytéose et la superficie est sur laquelle il n'est pas possible de revenir est la durée : la superficie a une durée minimale de 0 ans et une durée maximale de 50 ans, alors que l'emphytéose a une durée minimale de 27 ans et maximale de 99 ans. Par ailleurs, les juristes estiment généralement que l'emphytéose constitue un droit de jouissance (droit de pouvoir jouir du terrain d'autrui et y ériger des constructions) alors que la superficie est un droit de propriété (être propriétaire sur le terrain d'autrui).

En pratique cette distinction n'a pas énormément d'impact, si ce n'est ce qui suit. Un grand courant de la doctrine en la matière tend à dire que la superficie est vraiment *le* droit à mettre en œuvre si on veut un droit de propriété sur le terrain d'autrui. Et si on souhaite disposer d'un droit de jouissance sur le terrain d'autrui, il faut choisir le droit d'emphytéose. Tenant compte de cette distinction doctrinale, le CLTB a opté pour le droit de superficie. Pourquoi ? Tout d'abord, parce le CLTB souhaite réellement conférer aux gens un droit de propriété. Aussi, parce qu'il n'y a pas de durée minimale à la superficie. Cela les arrangeait pour la raison suivante. Imaginons le cas où on opterait pour un droit d'emphytéose. Même si dans les conventions on respecte les durées légales mais qu'en pratique, les acquéreurs revendent constamment le bien au bout de 15 ans (ce qui est tout à fait légitime mais légalement la durée minimale de l'emphytéose est de 27 ans), le risque (que le CLTB ne parvient pas à estimer aujourd'hui) existe tout de même qu'un jour quelqu'un vienne contester la qualification de l'emphytéose en disant que la durée de 27 ans minimum n'est pas respectée et qu'il y a donc là un abus de droit. Dans ce cas-là, il y aurait une requalification du droit réel accordé. Cela pourrait avoir diverses conséquences. Par exemple, s'il y a une requalification vers un droit de propriété, le CLTB pourrait se faire déposséder de son terrain sous prétexte qu'il ne lui appartient pas. S'il y avait requalification vers un droit de superficie, l'organisme de crédit, qui aurait accordé un crédit sur la base d'une caution sur le bail emphytéotique, pourrait tout à fait perdre sa garantie dans la mesure où le bail emphytéotique n'existe plus à la suite de la requalification. En définitive, une série d'incertitudes émergent en raison d'un éventuel non-respect factuel du droit d'emphytéose. C'est pour cette raison que l'option du droit de superficie a été privilégiée par le CLTB.

## Une intervention législative est nécessaire :

Bien qu'on s'en sorte aujourd'hui avec les législations existantes en Belgique, il serait plus que profitable de bénéficier d'une législation adaptée à trois niveaux.

Premièrement, au niveau de la reconnaissance du mécanisme. Cela apporterait légitimité et sécurité juridique au modèle du CLT. Aujourd'hui, le mécanisme du CLT est mis en place sur la base de législations qui ne sont initialement pas faites sur mesure pour les CLT. Cela a pour conséquence qu'une grande partie des aspects juridiques de la problématique se retrouvent dans les actes qui sont passés entre les futurs habitants et le CLTB. Pour l'instant, cela fonctionne. Mais il se pourrait qu'un jour les habitants se plaignent de l'importance des contraintes que le mécanisme leur impose (par exemple : limitation dans le temps du droit sur le sol, interdiction de louer le bien, etc.). Ce n'est pas un droit de propriété classique donc il se pourrait qu'un jour des personnes contestent le modèle pour ses aspects contraignants. Pour répondre à ce type de réactions (le jour où elles se présenteraient), il serait donc intéressant d'avoir un texte légal qui reconnaisse réellement le modèle du CLT en tant que tel.

Deuxièmement, au niveau fiscal et au niveaux des coûts des droits d'enregistrement. Aujourd'hui, étant donné qu'il n'existe pas de régime fiscal adapté aux CLT, les projets du CLTB sont soumis aux taux classiques, sans réductions ou exemptions de quelque sorte. Les projets développés par le CLTB actuellement sont soumis à un taux d'imposition de 21%, ce qui représente beaucoup d'argent, surtout quand on sait que ce sont des personnes à bas revenus qui vont habiter dans ces immeubles et que l'objectif premier est justement de permettre à des personnes défavorisées d'accéder à la propriété. Il serait donc intéressant de pouvoir bénéficier de taux réduits (6 ou 12%). Cela implique une intervention législative qui serait plus que la bienvenue. Par ailleurs, en termes de droits d'enregistrement, une intervention législative serait également bénéfique. Lorsqu'un habitant veut revendre son bien, le CLT exerce un droit de préemption. Sauf que cela implique une double vente du bien (ménage sortant > CLT et CLT > ménage entrant) et donc les frais afférant à la vente sont doublés (frais d'enregistrement, frais de notaire...). Aujourd'hui il existe des moyens juridiques pour éviter que ces frais soient doublés mais cela est laborieux. Un des moyens est le suivant : le droit de préemption est rendu cessible. Cela a pour conséquence que le CLTB n'exercera pas lui-même le droit de préemption dont il bénéficie, mais qu'il le cèdera au ménage entrant. De la sorte, il n'y a pas d'acquéreur intermédiaire et donc pas de double vente. Si *a priori* ce système peut sembler pratique et aisé, en réalité il ne l'est pas tant que cela car céder le droit de préemption au ménage entrant implique de savoir que les propriétaires veulent partir *et* de trouver un nouveau ménage intéressé. Or, ces démarches peuvent prendre du temps, temps que le propriétaire sortant n'a pas toujours. Même si on s'en accommode aujourd'hui, cette solution n'est pas idéale. Il serait donc beaucoup plus simple de bénéficier d'une législation faite sur mesure pour la situation des CLT afin que cet aspect de la problématique soit simplifié.

Troisièmement, les conditions d'accessibilité au CLT (quels habitants peuvent bénéficier d'un logement CLT) pourraient également faire l'objet d'une intervention législative. Ce n'est pas une priorité mais cela pourrait se faire. Cela permettrait aux autorités d'avoir un certain regard sur la procédure de sélection des candidats. Pour l'instant, à Bruxelles, c'est le CLTB qui prend en charge la procédure de sélection, mais l'on pourrait imaginer que les autorités veuillent intervenir afin d'éviter que la sélection ne soit subjective.

### **Contraintes urbanistiques, demandes de permis, etc. :**

Dans la réalisation d'un projet, un CLT est soumis à diverses contraintes et règles. D'une part, le CLTB, vu qu'il est subsidié par les autorités belges, est soumis aux procédures des marchés publics. Les règles en la matière sont les contraintes les plus lourdes à respecter. Cela demande beaucoup de temps et de travail. Le fonctionnement actuel des marchés publics est très laborieux et cela ralentit le travail du CLTB. D'autre part, en termes d'urbanisme, il y a des règles à respecter également. Celles-ci sont prescrites par des normes régionales (Règlement Régional d'Urbanisme à Bruxelles par exemple). Elles sont contraignantes dans une certaine mesure mais étant donné que les projets sont réalisés en collaboration avec des architectes et des entrepreneurs qui connaissent le métier et les procédures, ils sont ceux qui veillent à ce que ces règles soient respectées et cela se passe fort aisément. Par exemple, une des règles existantes concerne les places de parking dans un immeuble à appartements. La législation à Bruxelles veut qu'une place de parking soit créée par ménage dans un nouveau bâtiment. C'est une règle qui vise à éviter le « sur-chargement » de la voirie bruxelloise, qui est déjà très avancée. Typiquement, cette règle est une des règles auxquelles les projets du CLTB dérogent fréquemment (sous peine d'acceptation par la commune évidemment) car une telle règle ne s'inscrit pas dans la philosophie du CLT.

De plus, à l'entame d'un projet CLT, il faut soumettre une demande de permis de bâtir aux autorités compétentes, qui passe alors en revue le respect des règles d'urbanisme. En pratique il est intéressant de consulter les autorités avant même d'introduire le dossier pour la demande de permis. Les autorités ont la possibilité de donner des conseils *a priori* par rapport à un projet déterminé et à son contenu. De cette façon, il est possible d'anticiper les points épineux, d'adapter le dossier afin qu'il soit conforme à la réglementation. Généralement, si on suit les conseils donnés par cette personne, le permis a de grandes chances d'être approuvé.

### **Les différents actes notariés liés à un projet CLT :**

En théorie, la situation est relativement simple. Il y a un acte unique qui est constitué auprès d'un notaire, entre le CLT (qui a la forme juridique d'une asbl) et les futurs habitants. Cet acte unique confère un droit de superficie sur le sol aux habitants ainsi que la pleine propriété du bien qui est érigé sur le sol. En pratique cependant, c'est un peu plus complexe que cela dans la mesure où c'est généralement la Fondation d'Utilité Publique qui est propriétaire foncière (structure juridique plus intéressante, notamment sur le plan fiscal, dans ce type de situation). Dans ce cas-là, c'est entre la FUP et les habitants que l'acte qui confère le droit de superficie sur le sol sera passé. L'acte sera alors un acte standard qui est classiquement utilisé par les fondations d'utilité publique (qui sont des organismes publics). Celui-ci ne contiendra donc aucune information concernant le modèle CLT en tant que tel. Tout au plus renverra-t-il aux conditions générales de ventes émises par le CLT qui, elles, contiendront toutes les informations et conditions concernant la mise en place du système CLT. En principe, une fois cet acte conclu entre la FUP et les habitants, la FUP n'intervient (presque) plus dans le projet. C'est alors le CLT (l'asbl) qui reprend les choses en main.

A côté de cet acte qui reprend tous les aspects de droit réel, il y a également un autre acte qui sera signé chez le notaire en même temps que cet acte unique. Il s'agit de l'acte de base de la copropriété. La copropriété est composée uniquement des habitants propriétaires et constitue l'organisation interne de l'immeuble créé par les habitants et le CLTB. Dans cet acte on retrouve donc tout ce qui concerne la délimitation des parties communes et privées, les charges liées à chaque parcelle, et également le règlement d'ordre intérieur. C'est dans ce règlement d'ordre intérieur que les futurs propriétaires vont figer les règles qui régiront leur organisation

quotidienne et l'organisation de la copropriété en général. Ce deuxième acte est donc très important et est signé par les propriétaires uniquement, le CLTB n'est pas signataire à l'acte.

### **Les différentes étapes du développement d'un projet CLT :**

Premièrement, l'asbl CLTB prend l'initiative de lancer un projet. Elle commence à réfléchir au projet, à la manière dont il va prendre forme, au nombre de logements qu'il va contenir, au budget, etc. Ceci de manière purement interne donc. Le CLTB va également déjà lancer la demande de subsides, indispensables pour mettre un projet sur pied. Ceci est donc la phase de mise en branle.

Deuxièmement, lorsque le CLTB a reçu la confirmation de subventionnement (et pas avant) et qu'il est donc certain d'avoir les fonds nécessaires à la mise en œuvre du projet, il part à la recherche de candidats propriétaires. Les candidats sélectionnés à cette étape-ci (de manière définitive en principe) ne seront généralement pas plus nombreux que la moitié du nombre total d'habitants prévus dans le projet de départ. Ceci pour éviter de devoir annoncer aux gens qu'ils ne feront finalement pas partie des heureux élus. Une fois ces premiers candidats sélectionnés, le CLTB et les futurs habitants se lancent dans un travail de réflexion et de développement du projet.

Troisièmement, lorsque le projet tel que rêvé par tous est sur papier, il est temps de lancer la demande de permis de bâtir.

Quatrièmement, une fois le permis de bâtir approuvé, on achève la sélection des candidats. Une fois le groupe au complet, la construction peut commencer.

Dernièrement, il faut passer les actes auprès du notaire. Tous les actes nécessaires sont signés au même moment.

### **Le public-cible des CLT est un public qui, sans le CLT, n'aurait jamais espéré devenir propriétaire :**

C'est précisément ce qui est intéressant dans le système, et c'est tout l'objectif : rendre possible l'accès à la propriété pour des personnes à bas revenus. C'est un aspect que les gens qui ont accès à la propriété ne comprennent pas toujours aisément. Lorsqu'on a accès à la propriété, on a du mal à concevoir que notre propriété soit restreinte d'une manière ou d'une autre (via démembrement de la propriété en l'espèce). Mais lorsqu'on n'y aspirait pas au départ, le CLT est une opportunité d'y parvenir. Les gens dans cette situation ne se posent généralement pas la question, ils acceptent la propriété qu'on leur propose aux termes auxquels on la leur propose. Les points qu'ils discutent davantage sont par exemple lorsque le CLT envisage des visites à leur domicile. Dans ces cas-là, ils refusent généralement parce qu'ils estiment qu'ils ne sont pas de vrais propriétaires si cela est possible dans le chef du CLT.

### **Les causes du peu de projets CLT en Belgique à ce jour :**

Le peu de projets existants aujourd'hui n'est pas lié au modèle CLT en tant que tel, à d'éventuelles failles ou d'éventuels inconvénients de celui-ci. C'est lié à sa mise en place et aux subsides. Les subsides dont bénéficie le CLTB ne sont pas suffisamment importants pour développer davantage que 30 logements par an. De plus, la philosophie adoptée par le CLTB aujourd'hui est réellement de créer un projet de A à Z avec les futurs habitants. Cette démarche



prend du temps (procédure de marchés publics, demandes de permis, concertation avec les différents acteurs et les futurs habitants, (retard des) travaux...). De plus, le CLTB n'existe que depuis 2011. C'est parce que cela prend du temps qu'il n'y a pas davantage de projets en route aujourd'hui. Le CLTB vise un développement sur le long terme avec le développement d'une mentalité en phase avec ce type de projet davantage qu'un développement très rapide à court terme.

### **Le gain financier de l'extraction du prix du sol de l'équation finale pour les futurs propriétaires :**

Généralement on dit que le terrain représente 20% du prix total d'un bien à Bruxelles (cela varie évidemment en fonction des quartiers mais c'est une moyenne). Ces 20% seraient donc le gain financier que les familles font en entrant dans un projet CLT. Au CLTB en revanche, cette affirmation n'est pas exacte. La distinction juridique qui existe entre propriété du sol et du bâti ne se retrouve pas réellement en pratique dans les projets du CLTB. Lorsqu'un projet est entamé, le CLTB bénéficie d'un subside qui profitera aux futurs habitants aussi bien pour annihiler le coût du foncier que pour réduire le montant du logement en tant que tel. Au final, ce qui est visé par le CLTB c'est que les ménages ne payent, en moyenne, que 60% du coût total de l'immeuble.

### **La responsabilité des notaires :**

La responsabilité des notaires par rapport aux actes CLT qu'ils constituent est identique à celle pour n'importe quel autre acte de vente de droits réels. Ils doivent notamment veiller à appliquer les bons taux de droits d'enregistrement.

### **Non-application de la loi Breyne dans les projets bruxellois :**

Jusqu'à présent, les projets du CLT Bruxelles n'est jamais entré dans le champ d'application de la loi Breyne, parce que les habitants ne payent pour leur logement que lorsqu'ils deviennent propriétaires de l'immeuble. Avant cela, ils participent au développement du projet mais ne disposent pas encore de droits réels sur le sol et l'immeuble en construction. De ce fait, vu que la loi Breyne n'est d'application que dans les cas où les acheteurs doivent préfinancer des travaux, elle n'a jamais dû être appliquée dans les projets du CLT Bruxelles.

### **Le CLT est en charge des travaux :**

C'est toujours le CLT qui est en charge des travaux, et donc le maître de l'ouvrage. Les futurs habitants aident au développement du projet mais ne sont pas officiellement aux commandes. Ce qui a été fait dans le cadre d'un projet, c'est que les habitants ont été regroupés dans une société de droit commun avec le CLTB pour porter le projet (pour des questions de TVA et d'accès aux primes notamment). Mais le CLTB reste malgré tout à la manœuvre, même dans ce cas-là. Cette expérience a été réalisée une fois mais n'est d'ailleurs par quelque chose que le CLTB reproduira.

## Bijlage 2. Aanvullende overeenkomst bij de zakenrechtelijke notariële akte van het project “Mariemont”, Brussel



### CONVENTION ENTRE LA FONDATION COMMUNITY LAND TRUST BRUSSELS ET LE DÉTENTEUR D'UN DROIT DE SUPERFICIE SUR LE TERRAIN DE LA FONDATION ET D'UN DROIT DE PROPRIÉTÉ SUR LES CONSTRUCTIONS

La Fondation d'Utilité Publique Community Land Trust Brussels, ayant son siège social à 1070 Bruxelles, rue Verheyden, 121, inscrite à la BCE sous le n° 0501.902.051, représentée aux présentes par \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ agissant en leur qualité d'administrateurs,

ci-après dénommée « la Fondation » ou la « FCLTB », ou « le Tréfoncier »

Et

ci-après dénommé(e)s « le Superficiaire » ou « le Propriétaire ».

Conviennent ce qui suit :

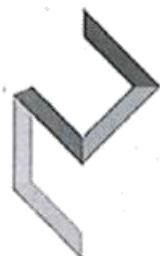
#### 1 - Généralités

Le Superficiaire a acquis du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale un droit de superficie et la propriété de constructions sur un terrain sis à l'angle de la chaussée de Ninove et du quai de Mariemont, cadastré ou l'ayant été section B, numéro 939/K/106, pour une superficie de 1 a 98 ca et pour 1 a 98 ca 96 dma selon le plan de mesurage dressé par le géomètre - expert juré Monsieur Jules Rottiers à Molenbeek-Saint-Jean le 14 juillet 2005 et annexé à l'acte reçu par le notaire Jean-Pierre Berthet, de résidence à Molenbeek-Saint-Jean, le 30 juin 2006.

Ce terrain est propriété de la FCLTB.

La vente d'un droit de propriété sur les logements construits sur les terrains de la FCLTB s'inscrit dans la politique du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et n'est rendue possible que grâce au concours financier des pouvoirs publics. Dans le cas d'espèce, cette politique vise à permettre à des ménages à revenus modestes d'accéder à la propriété de leur habitation propre.

Plus spécifiquement, la présente vente est réalisée dans le cadre des missions de la Fondation d'Utilité Publique Community Land Trust Brussels, qui a pour but désintéressé de soutenir toutes initiatives et toutes actions visant à mettre un logement décent à la disposition de ménages à faibles revenus, et ce à des conditions compatibles à leur niveau de ressources.



**Le Superficiaire comprend et reconnaît les objectifs de la FCLTB et accepte les conditions ci-après comme justifiées par la poursuite de ces objectifs. Il s'engage donc à les respecter, tant pour lui-même que pour ses ayants-droits et ayants-cause à tous titres. Elles lui sont, sauf disposition contraire, perpétuellement opposables ainsi qu'à ses ayants cause à titre universel ou particulier, à titre onéreux ou gratuit, et à quelque degré que ce soit.**

Ces conditions doivent permettre à la Fondation :

- de favoriser l'accès au logement de ménages à faibles revenus ;
- d'attribuer les logements d'une manière équitable et transparente ;
- de poser le cadre des droits et obligations liées à la détention des droits, en ce qui concerne notamment le logement lui-même, sa cession, sa location ou sous-location ;
- de garantir que les buts exposés ci-dessus soient maintenus en permanence, revente après revente.

## 2 - Terminologie

Les parties entendent définir comme suit certains termes de la présente convention :

- Logement CLTB : la maison individuelle ou l'appartement aménagé pour l'habitation d'un ménage, y compris la jouissance du jardin et des dépendances s'ils sont attenants, dans le cadre d'une opération de la Fondation;
- Bien : le logement CLTB qui fait l'objet de la présente vente, plus amplement défini dans l'acte auquel cette convention est annexé.
- Ménage : la personne qui habite seule ou les personnes partageant le même logement, même à défaut d'être domiciliées dans le logement concerné;
- Candidat Propriétaire: la personne ou les personnes qui ont valablement introduit une demande en vue de devenir propriétaire d'un logement CLTB;
- Ayant-droit ou Ayant-cause du Propriétaire: sauf disposition contraire du présent contrat, la ou les personnes qui acquièrent, à quelque titre que ce soit, un droit réel ou personnel du Propriétaire ou de tout autre ayant-cause de celui-ci, à quelque titre ou à quelque degré subséquent que ce soit ;
- Epargne : épargne que doit constituer chaque Candidat Propriétaire conformément au Règlement d'attribution du Community Land Trust Bruxelles, disponible sur son site Internet ou au siège social de l'association.
- Revenus : les revenus immobiliers ou mobiliers nets et le montant net imposable des revenus professionnels avant toute déduction majorés ou diminués des rentes alimentaires selon qu'elles sont reçues ou versées et des déductions effectuées au titre de frais de garde des enfants, telles que prévues dans le Code des impôts sur les revenus 1992. Les revenus visés sont établis sur base du code des impôts sur les revenus du pays dans lequel ils sont taxés. Les bourses d'études, octroyées à des membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfants à charge sont également considérées comme des revenus.

Sont également considérés comme Revenus, le montant du revenu d'intégration et les allocations pour personne handicapée;

Est considérée comme allocation de personne handicapée, notamment :

- l'allocation de remplacement de revenus au sens de la loi du 27 février 1987 relative aux allocations aux personnes handicapées ;



- le montant équivalent à celle-ci au sens de l'article 28 de la loi du 27 février 1987 pour les personnes handicapées auxquelles il a été accordé une allocation qui a pris cours avant le 1er janvier 1975 ou l'allocation ordinaire ou spéciale définie par la loi du 27 juin 1969 pour les personnes handicapées à qui il a été accordé une allocation ordinaire qui a pris cours après le 31 décembre 1974 mais avant le 1<sup>er</sup> juillet 1987.
- Cession: Cession du droit de superficie défini aux articles 3 à 5 et du droit de propriété sur les constructions défini aux articles 6, 7 et 7bis de l'acte auquel cette convention est annexée.

### 3 – Prolongation de la superficie

En tant que tréfoncier du terrain sur lequel le Superficiaire a acquis un droit de superficie, la Fondation s'engage à prolonger la superficie de 20 ans supplémentaires si les conditions des articles 4 et 5 de la présente convention sont respectées et si :

- le Superficiaire occupe toujours le Bien au terme des 30 ans ou
- si la personne qui occupe le Bien au terme des 30 ans était dans les conditions d'accès à un logement CLTB lorsqu'elle a hérité du Bien ou l'est au terme des 30 ans.

Pour ce faire, le Superficiaire ou la personne qui occupe le bien doit en introduire la demande auprès de la Fondation par courrier recommandé envoyé dans les deux années qui précèdent le terme de la superficie. Tous les frais liés à cette prolongation, et notamment les frais de l'acte authentique, seront à charge du demandeur.

### 4 - Conditions d'occupation

§ 1. L'occupation se fait aux **conditions** suivantes :

- 1°. Le Superficiaire occupe le bien à des  **fins résidentielles**  uniquement;
- 2°. Sauf accord écrit et préalable de la Fondation, le Superficiaire doit  **occuper personnellement le bien pendant au moins neuf mois par an**  pendant toute la durée de la superficie. L'occupation par le conjoint, le cohabitant légal, ou un héritier légal sont présumées être des occupations par le superficiaire ;
- 3°. La  **location**  (ou le cas échéant la sous-location) du bien est  **interdite**  ;  
Cependant dans certains cas particuliers entraînant l'impossibilité pour le Superficiaire d'occuper lui-même le bien, celui-ci pourra introduire une demande par courrier recommandé auprès de la Fondation afin de bénéficier d'une autorisation de louer temporairement le bien dans le respect des conditions CLTB, et notamment celles relatives au paiement du loyer et des frais d'occupation (procédure détaillée dans le « *Règlement relatif à la location* » publié sur le site Internet de la Fondation et disponible à son siège social) ;
- 4°. Le  **Superficiaire ne peut devenir titulaire de droits réels**  à compter de ce jour, de quelque manière que ce soit y compris démembrés,  **portant sur un autre immeuble destiné à l'habitation** , et ce ni à titre onéreux (par exemple, acquisition) ni à titre gratuit (par exemple par donation entre vifs) ; la transmission de droits réels (même démembrés) pour cause de mort (par exemple en usufruit) fait exception.
- 5°. La  **Fondation peut inspecter le bien une fois par an** , à la condition de prévenir le superficiaire une semaine à l'avance et uniquement dans les cas où il y a des raisons de croire que le Superficiaire ne respecte pas les conditions



reprises au présent acte, ou dans toutes conventions ultérieures entre les parties (par exemple suite à un accord écrit émis par la FCLTB).

En cas d'urgence, la Fondation peut inspecter toute partie du Bien, sans devoir en informer préalablement le superficiaire ;

6°. Le Superficiaire a le **droit de faire des travaux** dans le bien acquis dans le respect des **modalités** suivantes :

(a) tous les frais liés à ces travaux sont à sa charge exclusive ;

(b) tous les travaux sont effectués conformément aux règles de l'art et dans le respect de la législation et de la réglementation applicables ;

(c) la contenance (exprimées en mètres carrés bruts) ou la hauteur de l'habitation (son gabarit) ne peuvent être modifiées et aucune nouvelle structure ne peut être érigée ou installée sur le Bien sans le consentement écrit préalable de la Fondation ;

(d) ni le nombre de pièces constituant son logement, ni la destination du Bien, ne pourront être modifiés sans le consentement écrit préalable de la Fondation ;

(e) le cas échéant, les travaux devront être conformes aux dispositions de l'acte de base et du règlement de copropriété, et le cas échéant aux autorisations préalables requises (par exemple, l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires, ou d'un architecte désigné par la copropriété, si le statut réel de l'immeuble le prévoit) ;

7°. Le Superficiaire s'**interdit d'hypothéquer** le Bien, ou de le grever de charge quelconque, sans l'autorisation préalable et écrite de la Fondation.

§2. En cas de décès d'un ou des Superficiaire(s), les droits prévus dans la présente convention sont de plein droit transférés à ses/leurs héritiers ; toutefois, l'usufruitier ou, à défaut d'usufruitier, l'un au moins des héritiers en pleine propriété, doit remplir les conditions d'occupation, sans préjudice de l'application de l'article 4, §4.

§3. Le Superficiaire s'oblige à transmettre à la Fondation, à la première demande de celle-ci, toute attestation permettant de constater le respect des obligations visées au §1 du présent article 4. A défaut de s'exécuter dans les 30 jours de la demande qui lui est faite à cette fin, le Superficiaire est présumé ne pas satisfaire aux conditions qui y sont décrites.

§4. Ces conditions doivent toujours être respectées. À défaut, la Fondation se réserve le droit de mettre fin anticipativement et sans dédommagement à la présente convention. Dans cette hypothèse, au terme de la superficie, le Bien sera valorisé comme dit dans l'acte auquel cette convention est annexée.

## 5 - Conditions de transmission

§1. Toute Cession à titre onéreux est soumise au respect du prix de revente (cf. article 6).

§2. Sauf accord exprès et exceptionnel de la Fondation, toute Cession ne peut se faire qu'au profit de la Fondation CLTB elle-même ou d'un candidat propriétaire qui, au moment où il se propose d'acquérir un logement CLTB, répond aux conditions suivantes :

- le Candidat Propriétaire doit être valablement inscrit comme tel auprès du CLTB, avoir suivi les formations obligatoires et être en ordre de cotisation de son Epargne ;



- les Revenus de son Ménage ne peuvent dépasser le plafond d'accès au logement social ;
- le Candidat Propriétaire ou l'un des membres de son Ménage ne peut, au moment où il se propose d'acquérir une habitation, détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit. La Fondation peut, pour des cas individuels et dans des circonstances particulières, déroger à la présente condition, suite à une demande introduite par recommandé par le superficiaire conformément à la procédure de « Demande de dérogation aux conditions d'admission » publiée sur le site Internet de la Fondation et disponible à son siège social ;
- au moins un des membres du Ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge est inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers ou est en possession d'un document attestant qu'il a introduit une demande auprès de la Commission de régularisation, instaurée par la loi du 22 décembre 1999 concernant la régularisation du séjour de certaines catégories d'étrangers séjournant sur le territoire de l'Etat.

§3. Le Propriétaire déclare en son nom et en celui de ses ayants-droit à tous titres, accorder à la Fondation ou aux ayant-cause de celle-ci, Bénéficiaire, un droit de préférence et un droit de préemption que la Fondation pourra librement exercer ou céder à toute personne de son choix respectant les conditions évoquées au paragraphe 2 du présent article.

L'exercice de ces droits est réglé de la manière suivante :

- **Droit de préférence**

Le Propriétaire informe la Fondation (ou ayant-droit), Bénéficiaire, de son souhait de procéder à une Cession, et ce, par lettre recommandée adressée au siège social de la Fondation.

La Fondation, ou l'éventuel candidat-cessionnaire à qui la Fondation aurait cédé tout ou partie de son droit, a cent quatre-vingts (180) jours calendriers, à compter du premier jour du mois qui suivra l'envoi de cette lettre recommandée (le cachet de la poste faisant foi), afin de faire connaître au Superficiaire son souhait d'exercer son droit de préférence.

Elle notifie cette décision au Superficiaire, par lettre recommandée, postée au plus tard trois jours ouvrables avant l'expiration dudit délai. Le prix de (re)vente sera déterminé conformément à ce qui est prévu infra dans cette convention.

La Cession est parfaite de par cette simple notification. Le transfert des droits n'a toutefois lieu qu'à la date l'acte authentique de Cession, lequel doit intervenir au plus tard dans les deux mois de la notification précitée. Entre-temps, le Bien subsiste aux risques du cédant.

Tout autre délai arrêté par le cédant est inopposable à la Fondation. Cette dernière est déchue de son droit de préférence si elle n'exerce pas son droit dans les délais qui lui sont impartis. Le Superficiaire pourra alors procéder à une Cession à la personne de son choix qui réponde aux conditions de revenus, en respectant le prix de revente déterminé conformément à ce qui est prévu infra dans cette convention.

Si le Bénéficiaire fait usage de son droit de préférence, la Cession se fera sous les garanties ordinaires, pour quitte et libre d'hypothèques, et sous les conditions d'usage.



- **Droit de préemption**

En cas de vente de gré à gré : le Propriétaire devra avertir le Bénéficiaire par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception, qu'il a l'intention de vendre à un tiers moyennant le prix de revente, en apportant la preuve de la matérialité de l'offre faite pour sa part par le tiers.

Le Bénéficiaire devra donner réponse, également par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les trente jours de la notification.

L'acceptation des conditions de vente vaudra compromis.

A défaut de réponse dans le délai de trente jours ou, en cas de réponse tardive, le Bénéficiaire est présumé avoir renoncé à l'exercice de son droit de préemption.

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 l'accord du Bénéficiaire

En cas de cession organisée aux termes d'une procédure de vente publique, le droit de préemption s'exercera de la même manière qu'en matière de bail à ferme: l'officier instrumentant est tenu de notifier au Bénéficiaire le lieu, la date et l'heure de la vente, au moins quinze jours à l'avance. (Si la vente a lieu sans réserve de l'exercice éventuel du droit de surenchère, l'officier instrumentant est tenu de demander publiquement, à la fin des enchères et avant l'adjudication, si le Bénéficiaire ou son mandataire désire exercer son droit de préemption au prix de la dernière offre. Si le Bénéficiaire acquiesce à la question de l'officier instrumentant, la vente devient définitive. Si le Bénéficiaire refuse, se tait ou est absent, la vente se poursuit. Si le Bénéficiaire tient en suspens sa réponse à la question de l'officier instrumentant, l'adjudication a lieu sous la condition suspensive de non exercice du droit de préemption.

Si le Bénéficiaire n'a pas, dans un délai de dix jours, notifié son acquiescement au notaire, selon l'article 57, ou donné son acquiescement par acte de l'officier instrumentant, l'adjudication est définitive.

Si la vente a lieu sous réserve de l'exercice éventuel du droit de surenchère, l'officier instrumentant n'est pas tenu de demander au Bénéficiaire s'il exerce son droit de préemption :

a) s'il y a surenchère, l'exploit en sera dénoncé au Bénéficiaire comme à l'adjudicataire;

b) s'il n'y a pas de surenchère ou si la surenchère est refusée par le notaire, celui-ci notifiera le montant de la dernière offre au Bénéficiaire en lui demandant s'il désire exercer son droit de préemption. Si le Bénéficiaire n'a pas, dans un délai de dix jours, notifié son acquiescement au notaire selon l'article 57 ou donné cet acquiescement par acte de l'officier instrumentant, l'adjudication est définitive.)

En cas de revente par suite de surenchère, la même notification doit être faite au Bénéficiaire huit jours à l'avance et la même question doit être posée publiquement au Bénéficiaire à la séance de surenchère.

§4. 180 jours après que le propriétaire ait manifesté à la Fondation son souhait de vendre le logement CLTB, et si la Fondation n'a pas activé son droit de préférence ou son droit de préemption, le propriétaire pourra vendre le Bien à la



personne de son choix, qui sera exemptée des conditions du §2 à l'exception des conditions de revenus, qui restent d'application en toutes hypothèses.

§5. Les paragraphes 1 à 4 du présent article ne s'appliquent pas en cas de transmission pour cause de mort.

## 6 – Détermination du Prix de Revente

Le Prix de Revente porte sur l'ensemble de la Cession des droits définis dans les actes auxquels la présente convention est annexée.

### §1. Calcul du Prix de Revente

Le Prix de Revente (PA') se compose du prix d'acquisition (PA) augmenté de la valeur nette des travaux autorisés conformément à l'article 7 de la présente convention (IN-AM), de 25% de la plus-value (PV) expertisée, et d'un montant revenant à la Fondation.

La formule de revente (symboles et calcul) :

$$PA' = PA + (IN - AM) + 25\%PV + FCLTB$$

Notons que le propriétaire (superficiaire) cédant ne reçoit pas l'intégralité du prix de revente, mais uniquement les trois premiers termes de l'addition. Le dernier revient à la Fondation.

### Détermination du Prix d'Acquisition (PA)

Le Prix d'Acquisition est le prix payé par le Superficiaire pour obtenir le droit de superficie et la propriété du Bien.

Il s'agit de la contribution du Superficiaire dans le prix de vente mentionnée dans l'acte dont la présente convention est l'annexe.

### Détermination de la valeur nette des investissements

La Fondation peut décider de prendre en compte tout ou partie des investissements réalisés, conformément à la procédure prévue à l'article 7 de la présente convention.

La valeur nette des investissements correspond à la différence entre les investissements réalisés (IN) et les amortissements cumulés (AM), calculés sur base d'un tableau d'amortissements réalisé par la Fondation et approuvé par le Propriétaire.

### Détermination de la plus-value

La plus-value est calculée comme la différence entre la valeur vénale expertisée du bien au moment de la cession (EC) et celle expertisée à l'acquisition (EA).  
 $PV = EC - EA$

### Valeur Expertisée à la Cession (EC)

Lorsque le Superficiaire manifestera à la Fondation son intention de vendre son Bien et de transférer son droit de superficie, il notifiera son intention par lettre recommandée, ou contre accusé de réception ; une estimation de la valeur du bien sera réalisée dans le mois de cette notification.

L'expert ne tiendra pas compte de la situation juridique du bien ; il estimera la valeur vénale du bien en cas de vente de gré à gré. La validité de l'expertise aura une durée minimum d'un an.





La même expertise servira à déterminer la valeur à laquelle le Bien sera repris dans le chef du cessionnaire.

La convention de cession ne pourra avoir lieu qu'à la condition qu'une expertise ait été réalisée en bonne et due forme.

Valeur Expertisée à l'Acquisition (EA)

Après une cession, la valeur du Bien dans le chef du cessionnaire (EA) sera égale à la valeur EC du cédant. Le rapport d'expertise de référence est annexé à l'acte d'acquisition.

Cas de moins-value ou de plus-value nulle

En cas de moins-value, celle-ci sera supportée par le Superficiaire cédant, sauf décision contraire de la Fondation.

Montant revenant à la Fondation (FCLTB)

La Fondation recevra le plus élevé des montants suivants :

- soit trois mille (3.000,00) euros indexés annuellement, à la date anniversaire du contrat, suivant l'indice des prix à la consommation,
- soit six (6%) pour-cent de la Plus-Value expertisée.

§2. Choix de l'expert

L'expert sera sélectionné de commun accord entre le Superficiaire et la Fondation, sur base d'une liste de minimum trois géomètres experts assermentés proposés par la Fondation. Les frais de l'expertise seront répartis à parts égales entre le Superficiaire et la Fondation.

Dans le cas où une partie demanderait la réalisation d'une seconde expertise, cette seconde expertise sera réalisée par un géomètre-expert assermenté auprès des tribunaux ; les frais de cette expertise seront supportés par la partie demanderesse.

Cette demande devra être adressée à l'autre partie par lettre recommandée à la poste dans les 12 jours ouvrables qui suivront la réception du rapport de l'expert premièrement nommé. Si la confrontation des deux expertises ne permet pas de déboucher sur un accord entre le Superficiaire et la Fondation, les deux experts s'accorderont sur la nomination d'un troisième expert de leur choix, aux frais de la partie ayant requis la deuxième expertise.

Ces trois experts détermineront ensuite en collège la valeur vénale du Bien.

Les parties devront respecter la valeur telle qu'indiquée par le Collège d'experts.

7 - Prise en compte des travaux dans le Prix de Revente

§1. Dans l'hypothèse où le Superficiaire souhaiterait que les améliorations apportées au Bien soient prises en compte dans le calcul du Prix de Revente tel que fixé selon les termes de l'article 6 ci-dessus, et pour autant que le coût des travaux soit égal ou supérieur à trois mille (3.000) euros, il devra informer la



Fondation, par lettre recommandée, de son intention d'effectuer des travaux au logement CLTB.

Il devra joindre à sa lettre :

- une déclaration motivant les travaux ;
- les plans (notamment plan du Bien et les coupes) des travaux projetés ;
- une liste des matériaux et un métré (leur quantité et leur prix) ;
- une mention de la personne qui s'occupera de la réalisation des travaux ;
- et tout autre document qui permettra à la Fondation de se faire une idée très précise des travaux envisagés et de leur valeur en tant qu'amélioration au logement CLTB existant.

§2. Si la Fondation estime que les informations fournies sont insuffisantes afin qu'elle puisse décider, en connaissance de cause, d'une éventuelle modification du Prix de Revente, elle en informe le Superficiaire par courrier recommandé dans les 30 jours calendriers qui suivront l'envoi de la lettre recommandée à la Fondation (cachet de la poste faisant foi). Le Superficiaire aura alors un délai de 15 jours calendriers à compter de l'envoi de la lettre recommandée par la Fondation pour compléter son dossier et adresser les documents manquants par lettre recommandée à la Fondation.

§3. La Fondation aura 30 jours calendriers à compter de l'envoi de la lettre recommandée (ou des éléments manquants du dossier) (cachet de la Poste faisant foi) pour décider si les travaux envisagés donnent lieu ou non à une modification du Prix de Revente du Bien.

La Fondation informe le Superficiaire de sa décision également par lettre recommandée.

§4. Dans l'hypothèse où la Fondation considère que les travaux envisagés sont de nature à entraîner une modification du Prix de Revente, elle détermine dans la lettre qu'elle adresse au Superficiaire le nouveau mode de calcul du Prix de Revente.

Ce nouveau mode de calcul du Prix de Revente ne sera effectif que moyennant la confirmation par un expert désigné par la Fondation de la réalisation complète et effective desdits travaux.

§5. A cet effet, le superficiaire informera par courrier la Fondation, par lettre recommandée, du fait que les travaux sont terminés.

L'expert se rendra dans le Bien dans les meilleurs délais.

Ensuite de cette visite, l'expert adressera un rapport à la Fondation et au Superficiaire, dans lequel :

\*soit il confirmera que les travaux prévus ont bien été intégralement réalisés dans les règles de l'art ; dans cette hypothèse, le nouveau mode de calcul du Prix de revente fixé par la Fondation deviendra effectif ;

\*soit il constatera les manquements des travaux réalisés par rapport au projet communiqué ; dans cette hypothèse, le nouveau Prix de Revente ne deviendra pas effectif et le Prix de Revente initial sera maintenu.

Le Superficiaire aura cependant la possibilité de se conformer aux remarques faites par l'expert, de lever celles-ci et de terminer les travaux entrepris en



conséquence, dans un délai de trois mois à compter de l'envoi à son attention du rapport d'expertise.

Il en Informera ensuite la Fondation qui demandera à l'expert de revenir sur les lieux.

Si l'expert estime que les travaux sont alors conformes à ceux qui avaient été prévus Initialement, le nouveau mode de calcul du Prix de Revente fixé par la Fondation deviendra effectif. A défaut, le Prix de Revente Initial subsistera définitivement.

Les frais liés à la mission de l'expert seront à la charge exclusive du Superficiaire.

§6. Avant de pouvoir débiter les travaux, le superficiaire remet à la Fondation des copies de tous les permis (d'urbanisme et/ou d'environnement) le cas échéant nécessaires, s'ils ne lui ont pas déjà été remis.

§7. Après les travaux, le superficiaire remettra à la Fondation une copie de toutes les factures établies dans le cadre des travaux.

#### 8 - Novation

Lors de toute Cession opérée par le Superficiaire, **si les conditions prévues aux présentes sont respectées**, la Fondation s'engage à mettre fin au présent contrat par anticipation, à renoncer à l'accession sur le bien, et à accorder simultanément au tiers désigné par le Superficiaire, un nouveau droit de superficie sur le même bien, d'une durée de trente (30) ans prorogeable conformément aux conditions de l'article 3 de la présente convention, sous réserve de ce qui est dit ci-après.

Le Tréfoncier ne pourra refuser de faire droit à cette demande que s'il justifie de son intention de disposer lui-même du bien pour ses propres besoins.

Il est expressément entendu que le bien concerné sera grevé du nouveau droit de superficie dans l'état dans lequel il se trouvera au moment de l'octroi de ce nouveau droit, et que les constructions seront vendues, sans garantie de contenance, ni quant aux vices du sol ou du sous-sol, vices apparents ou cachés des constructions, avec toutes les servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues, actives ou passives, qui l'avantagent ou le grevent. L'octroi du nouveau droit de superficie n'entraînera, pas même implicitement, aucune garantie de la part du tréfoncier, la Cession du bien et la vente des constructions ne concernant que le superficiaire et le tiers cessionnaire.

#### 9- Terme de la superficie - Indemnisation

À l'expiration du droit de superficie et pour autant qu'il n'ait pas été éteint préalablement, la propriété des constructions passe au tréfoncier. En contrepartie de cette accession, et pourvu que les conditions de la présente convention aient été respectées, la FCLTB s'engage à accorder au Superficiaire une indemnité égale au Prix d'Acquisition, augmentée de la valeur nette de ses investissements et à vingt-cinq (25) pourcent de la plus-value, telles que ces mesures ont été définies à l'article 6.

En pratique, dans le mois de la réception du rapport du/des expert(s) visé(s) à l'article 6, les parties signeront un protocole d'accord sur ce rapport.

Dans les six mois de la signature de ce protocole d'accord, FCLTB versera au Superficiaire l'indemnité ainsi fixée. Cette indemnité ne serait cependant pas due



pour les travaux et constructions faits par le superficiaire en raison d'un sinistre partiel des constructions actuelles ou de leur reconstruction en cas de sinistre total.

Conformément à l'article 6 de la loi du 6 janvier 1824, le superficiaire a un droit de rétention jusqu'au remboursement de la valeur fixée en application du présent article.

Lorsque les parties ne sont pas entendues sur cette valeur, mais que la FCLTB s'est acquitté d'un montant correspondant à la valeur proposée par elle, le Superficiaire n'a plus de droit de rétention et doit, tous ses droits saufs, restituer les lieux dans le mois du paiement du montant précité, ce moment ne pouvant pas intervenir avant le terme de son droit.

Lorsque les parties ne se sont pas entendues sur la valeur fixée en application du présent article et que la FCLTB ne s'est pas acquittée du montant de cette valeur tel que proposé par elle, le Superficiaire reste tenu d'une Indemnité mensuelle correspondant à la valeur locative des constructions, y compris les droits dans les parties communes dont l'héritage. Le Superficiaire conserve dans ce cas le droit d'occuper les constructions à titre précaire.

#### 10- Opposabilité

Dans les limites précisées ci-dessus, l'ensemble des conditions de la présente convention sont opposables aux ayants-cause et ayants-droit du Superficiaire et ce, sans limitation dans le temps.

Dans l'hypothèse où la propriété du tréfonds serait un jour transférée (volontairement ou involontairement) par la Fondation à toute autre personne ou institution, la présente convention ne prendra pas fin, mais demeurera opposable au nouveau tréfoncier ainsi qu'au Superficiaire. Si la Fondation convient de céder le tréfonds à toute personne ou institution autre qu'une association/société/Fondation à but non lucratif, association caritative, pouvoirs publics ou autre institution similaire partageant les objectifs décrits à l'article 1<sup>er</sup> ci-dessus, le Superficiaire ne sera plus tenu par le droit de préférence, ni le droit de de préemption tels que formulés ci-avant.

#### 11- Compensation

Sous réserve d'autres dispositions légales, la FCLTB peut à tout moment, hors situation de concours, effectuer une compensation entre les créances et les dettes réciproques qui existent entre le superficiaire et la FCLTB, conformément aux dispositions des articles 1289 et suivants du Code civil.

#### 12- Fausse déclaration

En cas de fausse déclaration, la candidature sera réputée nulle et, si un logement CLTB a déjà été attribué, il sera mis fin, moyennant un préavis de 6 mois, au contrat de superficie. Le prix d'acquisition sera remboursé au Superficiaire dans le mois qui suit sa libération des lieux ; à titre d'indemnité, liée à la fausse déclaration, et sanctionnant celle-ci, le prix sera remboursé,



déduction faite d'une somme correspondant à vingt-cinq (25%) pour-cent du prix d'acquisition.

### 13 - Notifications

Toute notification à effectuer dans le cadre de la présente convention ou en relation avec cette dernière doit être faite par lettre recommandée adressée au domicile ou au siège social du destinataire.

La notification est censée avoir atteint son destinataire 48 heures après son expédition ou en tout cas au plus tard 24 heures après sa communication contre accusé de réception.

Il est loisible aux Parties de modifier leur adresse par notification à l'autre partie, conformément au présent article.

### 14 - Renonciation

Les renonciations ne se présument pas et aucune des Parties n'est censée renoncer à un quelconque droit résultant de la présente convention aussi longtemps que cette renonciation n'a pas été notifiée conformément à l'article 13.

Dans l'hypothèse où l'une des Parties aurait renoncé à un quelconque droit résultant de la présente convention ou à invoquer une inexécution ou une violation contractuelle de l'autre partie conformément à l'alinéa premier, cette renonciation ne peut en aucun cas impliquer renonciation de tout autre droit résultant de la présente convention ou de toute autre inexécution ou violation contractuelle de l'autre partie, même si cette dernière était semblable à la première.

### 15 - Exhaustivité

La présente convention constitue l'accord plein et entier des Parties et de leurs représentants respectifs en ce qui concerne son objet. Elle remplace, prévaut sur et annule tout autre accord préalable écrit ou verbal, offre, correspondance ou proposition relative à son objet.

### 16 - Efficacité

Dans l'hypothèse où l'une quelconque des dispositions de la présente convention devrait s'avérer inefficace ou contraire à des dispositions impératives ou d'ordre public, une telle inefficacité ou contrariété serait limitée à la seule disposition visée, à l'exception des autres dispositions contractuelles qui restent en vigueur.





C L T B  
Community Land Trust  
BRUXELLES · BRUSSEL

Les Parties s'obligent en cette hypothèse à se rencontrer en vue de négocier une clause ayant les effets économiques aussi proches que possible de la clause inefficace à laquelle elle se substituera.

17- Tribunaux compétents – droit applicable

Tout différend relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution des présentes ou de tout acte subséquent ou connexe est de la compétence exclusive des tribunaux de Bruxelles, et sera exclusivement réglée selon le droit belge.

Signatures

*[Faint, illegible signatures and text]*