

Resolved_

Advocaten – Avocats – Attorneys

On your side

Laurent DELMOTTE

ld@resolved.law

Herrmann-Debrouxlaan, 40 - 1160 Brussel

www.resolved.law

+32 2 315 53 00

09/12/2025



Resolved. —

**Community Land Trust : een inspiratiebron om
de grondkost te verlagen**



Resolved. —

**Community Land Trust : une inspiration pour
réduire le coût du foncier**

Inleiding - Introduction

Community Land Trust (CLT)

Oorsprong in de V.S.

“Trust” ?

Plan

- Inleiding – Introduction
- Wat is een Community Land Trust? — Qu'est-ce qu'un Community Land Trust ?
- Hoe werkt een Community Land Trust? — Comment fonctionne un Community Land Trust ?
- Voorbeeld uit België: de Brusselse Community Land Trust — Exemple en Belgique : le Community Land Trust bruxellois
- Inspiratie voor herwaarderen van brownfields ? — Une inspiration pour la réhabilitation des brownfields ?

Inleiding - Introduction

Community Land Trust?

Trust ?

➔ Rechtsfiguur uit het Anglo-Amerikaanse recht waarbij iemand een goed geeft aan een beheerder (*trustee*) die het moet beheren in het belang van iemand anders (*beneficiary*).

De trustee heeft de controle, maar niet voor zichzelf: hij moet alles doen volgens regels die bepalen wat goed is voor de beneficiary.

Inleiding - Introduction

Community Land Trust?

Trust ?

➔ Mécanisme du droit anglo-saxon : une personne confie un bien à un gestionnaire (*trustee*), chargé de le gérer pour quelqu'un d'autre (*bénéficiaire*).

Le trustee a les pouvoirs de gestion, mais jamais pour lui-même : il doit agir uniquement selon les règles prévues par et dans l'intérêt du bénéficiaire.

CLT in Brussel : de “Gewestelijke Grondallianties”

Brusselse Huisvestingscode, art. 2, 27 ° en 134/1 tot 134/3

+ Besluit van de Regering van de Hoofdstedelijk Brusselse Regering van 1 april 2022 tot organisatie van de Gewestelijke Grondallianties, hun erkenning en hun financiering

CLT à Bruxelles : “Alliance foncière régionale”

Code bruxellois du logement, art. 2, 27 ° en 134/1 tot 134/3

+ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les Alliances foncières régionales, leur agrément et leur financement

CLT in Brussel : de “Gewestelijke Grondallianties”

Art. 134/1 Brusselse Huisvestingscode:

De Gewestelijke Grondenalliantie heeft tot doel het verwerven, beheren, behouden en ter beschikking stellen van gronden of gebouwen om de verwezenlijking te bevorderen van doelstellingen van algemeen belang op het vlak van huisvesting, in overeenstemming met de door de Regering vastgestelde beleidslijnen.

CLT à Bruxelles : “Alliance foncière régionale”

Art. 134/1 Code bruxellois du Logement :

L'Alliance foncière régionale (CLT) a pour objet l'acquisition, la gestion, la conservation et la mise à disposition de terrains ou de bâtiments en vue de favoriser la réalisation d'objectifs d'intérêt général en matière de logement (principalement, mais aussi équipements), conformément aux orientations définies par le Gouvernement.

CLT in Brussel : de “Gewestelijke Grondallianties”

Art. 134/2 Brusselse Huisvestingscode:

De Regering bepaalt de voorwaarden voor de erkenning van de Gewestelijke Grondenallianties, evenals de regels inzake controle, rapportering en financiering.

De erkenning kan worden geschorst of ingetrokken indien niet langer aan de wettelijke of reglementaire voorwaarden wordt voldaan.

CLT à Bruxelles : “Alliance foncière régionale”

Art. 134/2 Code bruxellois du Logement :

Le Gouvernement fixe les conditions d’agrément des Alliances foncières régionales, ainsi que les modalités de contrôle, de rapportage et de financement.

L’agrément peut être suspendu ou retiré si les conditions légales ou réglementaires ne sont plus respectées.

CLT in Brussel : de “Gewestelijke Grondallianties”

Art. 134/3 Brusselse Huisvestingscode:

De Regering kan subsidies of andere vormen van financiële ondersteuning toekennen aan de Gewestelijke Grondenallianties om hen in staat te stellen hun opdrachten te vervullen.

Zij bepaalt de regels voor de toekenning, het gebruik en de controle van deze middelen.

CLT à Bruxelles : “Alliance foncière régionale”

Art. 134/3 Code bruxellois du Logement

Le Gouvernement peut octroyer des subventions ou d'autres formes de soutien financier aux Alliances foncières régionales, en vue de permettre l'accomplissement de leurs missions.

Il détermine les modalités d'octroi, d'utilisation et de contrôle de ces moyens.

CLT In Brussel : de “Gewestelijke Grondallianties”

Gewestelijke Grondallianties (GGA) – Synthese van art. 134/1 tot 134/3

GGA's zijn erkende organisaties die **gronden en gebouwen verwerven, beheren en ter beschikking stellen** ter ondersteuning van het publieke **woonbeleid**.

De **Regering** bepaalt de erkenningsvoorwaarden, governance, rapporteringsplichten en **toezicht**.

Ze kan **subsidies** toekennen en legt de gebruiksregels vast.

CLT à Bruxelles : “Alliance foncière régionale”

Alliances foncières régionales (AFR) – Synthèse des art. 134/1 à 134/3

Les AFR sont des organismes agréés chargés **d’acquérir, gérer et mettre à disposition terrains et bâtiments** pour soutenir les objectifs publics **du logement**.

Le Gouvernement fixe les conditions d’agrément, la gouvernance, les obligations de rapportage et les mécanismes de **contrôle**.

Il peut octroyer des **subventions** et encadre leur utilisation.

Hoe werkt een CLT in Brussel ?

→ Belangrijke kenmerken

- * **CLT is een vzw** (gefinancierd en gecontroleerd door de oh)
- * **Splitsing eigendom** van de grond en het gebouw
- * **Beperking meerwaarde** bij wederverkoop
- * **Participatief bestuur** (tripartiet)
- * **Sociale doelstelling** (blijvend betaalbaar) → doelpubliek met inkomensvoorwaarden

Comment fonctionne un CLT à Bruxelles?

→ Caractéristiques essentielles

- * **CLT est une ASBL (financée et contrôlée par le pv public)**
- * **Dissociation de la propriété** du terrain et du bâtiment
- * **Limitation de la plus-value** en cas de revente
- * **Gouvernance participative** (tripartite)
- * **Objectif social** (accessibilité durable) → public cible avec des conditions de revenus

Hoe werkt een CLT in Brussel?

Stappenplan: van verkrijging tot terbeschikkingstelling

1. Eerste verhouding: verwerving van de grond in eigendom door CLT

- Door schenking of aankoop
- CLT blijft zelf eigenaar gronden voor gehele duurtijd CLT-project
- Vaak komen in schenking/ verkoop door overheid onvervreemdbaarheidsclausules voor

2. Tweede fase: projectrealisatie

- Soms door CLT zelf, waarna ter beschikking van particulieren
- Soms door gebruiker volgens door CLT bedongen lastenboek

3. Laatste fase: terbeschikkingstelling gebruikers

- Erfpacht
- Opstal
- Selectie gebruikers is essentieel

Comment fonctionne un CLT à Bruxelles?

Plan d'étapes : de l'acquisition à la mise à disposition

1. Première étape : acquisition du terrain par le CLT

- Par **donation** ou **achat** (possibilité **subsidés**)
- Le CLT **reste propriétaire** du terrain pendant toute la durée du projet
- Les donations/cahiers des charges comportent souvent des **clauses d'inaliénabilité**

Comment fonctionne un CLT à Bruxelles?

Plan d'étapes : de l'acquisition à la mise à disposition

2. Deuxième étape : réalisation du projet

- Parfois réalisée **directement par le CLT**, avant mise à disposition des ménages
- Parfois réalisée par l'**utilisateur**, selon un **cahier des charges imposé par le CLT**

Comment fonctionne un CLT à Bruxelles?

Plan d'étapes : de l'acquisition à la mise à disposition

3. Dernière étape : mise à disposition aux utilisateurs (démembrement de la propriété entre le tréfonds et un droit réel d'usage)

- Via un **droit d'emphytéose**
- Ou un **droit de superficie**
- La **sélection des utilisateurs** est essentielle (conditions strictes de revenus et d'absence de droits réels sur les logements)

Hoe werkt een CLT in Brussel?

Stappenplan: van verkrijging tot terbeschikkingstelling

→ **Erfpacht (3.167 tot 3.176 Burgerlijk Wetboek)**

Tijdelijk (behoudens uitzonderingen) **zakelijk gebruiksrecht** (gesplitst zakelijk gebruiksrecht) dat **volledig gebruik en genot** verleent van een onroerend goed dat aan iemand anders toebehoort.

De erfpachter mag het goed wijzigen **zolang hij de waarde ervan niet vermindert**.

→ geen «eigendom» ($\neq$ opstal) maar zeer ruime bevoegdheden die vergelijkbaar zijn met die van de eigenaar (verbod om te slopen of de waarde te verminderen)

Comment fonctionne un CLT à Bruxelles?

Plan d'étapes : de l'acquisition à la mise à disposition

→ **Emphytéose 3.167 à 3.176 Code civil**

Droit réel d'usage (droit réel « démembre ») temporaire (sauf exception) donnant un **plein usage et une pleine jouissance** d'un immeuble appartenant à autrui (manque un attribut de la propriété : la disposition, qui reste au tréfoncier)

L'emphytéote peut transformer l'immeuble **sans en diminuer la valeur**.

→ pas de « propriété » ($\neq$ superficie) mais prérogatives très étendues et similaires à celles du propriétaire (interdiction de démolir et de diminuer la valeur)

Hoe werkt een CLT in Brussel?

Erfpacht : duur en vestiging (altijd bij authentieke akte)

Duur : **15 tot 99 jaar** (verlenging mogelijk).

Kan worden gevestigd door :

- **De eigenaar (hier, de CLT) ;**
- Of de titularis van een zakelijk gebruiksrecht binnen de grenzen van dat recht (bijvoorbeeld een andere erfpachter).

Comment fonctionne un CLT à Bruxelles?

Emphytéose : durée et constitution (toujours par acte authentique)

Durée : **15 à 99 ans** (prorogation possible).

Peut être constituée par :

- **le propriétaire (ici, le CLT) ;**
- ou un titulaire d'un droit réel d'usage dans ses limites (un autre emphytéote).

Hoe werkt een CLT in Brussel?

Erfpacht :

De erfpachter kan :

- Eigenaar worden van de door hem uitgevoerde werken (opstal-gevolg) ;
- Zijn recht **overdragen (met inachtneming voorwaarden)** en het **hypothekeren** ;
- **Bouwwerken en aanplantingen** uitvoeren ;
- De **huurinkomsten** innen **(met inachtneming van de CLT-voorwaarden)**.

Comment fonctionne un CLT à Bruxelles?

Emphytéose :

L'emphytéote peut :

- être **propriétaire** des ouvrages réalisés par lui (superficie-conséquence) ;
- **Céder (attention aux conditions) et hypothéquer** son droit ;
- réaliser des **ouvrages et plantations** ;
- percevoir **les loyers (attention aux conditions CLT)**.

Hoe werkt een CLT in Brussel?

Erfpacht :

De erfpachter draagt :

- **Alle lasten en belastingen** op het onroerend goed ;
- **Onderhoud en grote herstellingen** ;
- Verplichting om de **waarde van het goed te behouden**.

+ specifieke clausules

Comment fonctionne un CLT à Bruxelles?

Emphytéose :

L'emphytéote supporte :

- **toutes les charges et impôts** sur l'immeuble ;
- **entretien + grosses réparations** ;
- obligation de **maintenir la valeur** du bien.

+ clauses spécifiques

Hoe werkt een CLT in Brussel?

Opstal (alternatief voor erfpacht)

Art. 3.177. Definitie

“Het opstalrecht is een zakelijk gebruiksrecht dat het eigendomsrecht verleent op al dan niet gebouwde volumes, voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond om er bouwwerken of beplantingen te hebben.”

➔ opstalhouder is (tijdelijk) eigenaar van een volume en van wat hij daarop of daarin zal bouwen.

Comment fonctionne un CLT à Bruxelles?

Superficie (alternative à l'emphytéose)

Art. 3.177. Définition

”Le droit de superficie est un droit réel d'usage qui confère la propriété de volumes, bâtis ou non, en tout ou en partie, sur, au-dessus ou en dessous du fonds d'autrui, aux fins d'y avoir tous ouvrages ou plantations. ”

➔ superficiaire est propriétaire (temporaire) d'un volume et de ce qu'il va y construire

Hoe werkt een CLT in Brussel?

Opstal (alternatief voor erfpacht)

Het opstalrecht maakt het mogelijk:

- de eigendom van de **grond** en het **gebouw** (gebouwen, volumes) **te scheiden** ;
- de eigendom te organiseren in complexe projecten (mix van volumes, publieke gebouwen, volumemedede-eigendom, uitgebreid CLT-model ...) ;

En laat de opstalhouder toe om :

- Te bouwen, renoveren, verbouwen ;
- Zijn recht te **hypothekeren** ;
- Het gebouw te beheren als een echte eigenaar.

Comment fonctionne un CLT à Bruxelles?

Superficie (alternative à l'emphytéose)

La superficie permet :

- de **séparer le foncier** (terrain) et le **bâti** (bâtiments, volumes) ;
- d'organiser la propriété dans des projets complexes (mixité de volumes, immeubles publics, copropriété en volumes, CLT élargi...) ;

au superficiaire de :

- construire, rénover, transformer ;
- **hypothéquer** son droit ;
- gérer le bâtiment comme un véritable propriétaire.

Hoe werkt een CLT in Brussel?

Het “accessoir opstalrecht” : principe en gevolgen (anders dan bij het hoofdopstalrecht)

Definitie art. 3.182 BW

Het *accessoir opstalrecht* ontstaat automatisch wanneer een zakelijk gebruiksrecht (bijvoorbeeld erfpacht) of een persoonlijk recht (bijvoorbeeld huur) aan de titularis de bevoegdheid verleent om bouwwerken of beplantingen op te plaatsen uit te voeren.

→ de titularis wordt **eigenaar** van de bouwwerken/aanplantingen die hij uitvoert, **gedurende de duur van het hoofdrecht**.

Comment fonctionne un CLT à Bruxelles?

La “superficie-conséquence” : principe et effets (différent de la superficie principale)

Définition art. 3.182 C. Civ

La *superficie-conséquence* naît automatiquement lorsqu'un droit réel d'usage (ex. emphytéose) ou personnel (p.ex. bail) confère au titulaire le pouvoir de réaliser des ouvrages ou plantations.

→ Le titulaire devient **propriétaire** des ouvrages/plantations qu'il construit, **pendant la durée du droit principal**.

Hoe werkt een CLT in Brussel?

Het “accessoir opstalrecht” : essentiële juridische gevolgen

Het accessoir opstalrecht volgt het hoofdrecht: dezelfde duur, hetzelfde juridische regime.

De werken/aanplantingen die eruit voortvloeien **kunnen niet afzonderlijk van het hoofdrecht worden overgedragen, in beslag genomen of gehypothekeerd.**

Bij het einde van het recht :

- Verwerft de eigenaar van de grond opnieuw de **eigendom** van de werken/aanplantingen (**natrekking**) ;
- Hij moet de titularis **vergoeden** op basis van **ongerechtvaardigde verrijking** ;
- Behoudt de titularis een **retentierecht** tot de betaling heeft plaatsgevonden.

Comment fonctionne un CLT à Bruxelles?

La “superficie-conséquence” : effets juridiques essentiels

Le droit de superficie-conséquence **suit le droit principal** : même durée, même régime juridique.

Les ouvrages/plantations qui en résultent **ne peuvent être cédés, saisis ou hypothéqués séparément** du droit principal.

À l'**extinction** du droit :

- le tréfoncier récupère la **propriété** des ouvrages/plantations (**accession**) ;
- il doit **indemniser** le titulaire sur base de l'**enrichissement injustifié** ;
- le titulaire conserve un **droit de rétention** jusqu'au paiement.

Hoe werkt een CLT in Brussel?

Gemeenschappelijke punten tussen de erfpacht- en opstalrechten die door het CLT worden toegekend :

- De rechten van de gebruikers zijn **altijd gekoppeld aan een bepaald gebruik**, in overeenstemming met de **doelstellingen** van het CLT.
- Het CLT beschikt vaak over een **aankoopoptie**.
- De rechten van de gebruikers hebben doorgaans een **intuitu personae**-karakter.
- Bij overdracht moet de gebruiker vaak **een deel van de financiële steun terugbetalen** die hij bij de verwerving van het recht heeft ontvangen.
- Wanneer er een **meerwaarde** wordt gerealiseerd, bepalen de statuten van het CLT meestal dat een **groot deel** daarvan (bv 75%) toekomt aan het CLT.
- Doorgaans geldt een beperkte duur van **50 jaar (met mogelijkheid tot verlenging of hernieuwing)**.

Comment fonctionne un CLT à Bruxelles?

Points communs entre les droits d'emphytéose et de superficie octroyés par la CLT :

- Les droits des utilisateurs sont toujours **affectés à un usage déterminé**, conforme aux **objectifs** du **CLT**.
- Le CLT dispose souvent d'une **option d'achat**.
- Les droits des utilisateurs ont fréquemment un caractère *intuitu personae*.
- En cas de transfert, l'utilisateur doit souvent **rembourser une partie du soutien financier** reçu lors de l'acquisition du droit.
- Si une **plus-value** est réalisée, les statuts du CLT prévoient généralement qu'une **part importante** (par ex. 75 %) revient au CLT
- Généralement pour une durée limitée de **50 ans** (**possibilité de proroger ou renouveler**)

Conclusie – Wat te onthouden voor de ontwikkeling van brownfields?

➔ Het CLT-mechanisme kan worden overgedragen naar andere functies (tiers-lieux - “derde plekken”, handelszaken, ambachtelijke activiteiten, ...)

➔ voordeel voor de overheid die het project “draagt”: zij behoudt de grond of de naakte eigendom, dat een blijvende waarde heeft ≠ een subsidie “zonder terugkeer”

➔ een CLT vergemakkelijkt of maakt een (gedeeltelijke of tijdelijke) toegang tot eigendom mogelijk die voor de begunstigden anders onbereikbaar zou zijn, en creëert daarbij een dynamiek (met de buurt, ...)

Conclusions – Qu’en retenir pour le développement des friches ?

- ➔ Le mécanisme du CLT peut être transposé à d’autres fonctions (tiers-lieux, commerces, artisanat,...)
- ➔ avantage pour l’autorité qui “porte” le projet : elle conserve le tréfonds qui a une valeur $\neq$ subvention “à fond perdu”
- ➔ CLT facilite ou rend possible un accès (partiel ou temporaire) à la propriété qui serait sinon inaccessible aux bénéficiaires en créant une dynamique (avec le quartier,...)

Nationale voorbeelden - Exemples national

- In België komt CLT voornamelijk in grote steden voor (Brussel en Gent)
 - Kan verklaard worden door de moeizame prefinanciering van de aanleg van een grondenbank
- Ook in Wallonië Community Land Trust opgericht (CLTW)
- En Belgique, le modèle CLT se retrouve principalement dans les grandes villes (Bruxelles et Gand).
 - Cela s'explique notamment par les difficultés de préfinancement liées à la constitution d'une banque foncière.
- En Wallonie également, un Community Land Trust a été créé (CLTW).

Community Land Trust Brussel – CLTB

<https://cltb.be/en/>

→ °2011

Community Land Trust Gent

<https://www.cltgent.be/>

→ °2014

Community Land Trust Wallonië

<https://www.cltw.be/>

→ °2013

Dank u voor uw aandacht! Merci
pour votre attention !
Zijn er nog vragen? Des questions ?

Resolved

Avocats – Advocaten – Attorneys

On your side

Laurent DELMOTTE

ld@resolved.law

Herrmann-Debrouxlaan, 40 - 1160 Brussel

www.resolved.law

+32 2 315 53 00