BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 1992-1993

30 DECEMBER 1992

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

tot invoering van het recht van voorkoop in de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedebouw

(ingediend door de heer Ph. DEBRY en Mevr. M. NAGY)

TOELICHTING

Het recht van voorkoop is een juridisch procédé dat het de houder ervan mogelijk maakt bij de verkoop van een onroerend goed als koper voorrang te krijgen.

Voor de overheid is het recht van voorkoop een van de middelen die het mogelijk moet maken een sociaal woningbeleid te bevorderen via de verkoop van goederen die in voorkoop zijn verkregen tegen redelijke prijzen of via de verhuring ervan na renovatie door het Gewest, de strijd aan te binden tegen de ongezonde woningen, de economische activiteit op peil te houden en meer in het algemeen de stadsvernieuwing te beheersen.

Het plan van aanleg rond het Zuidstation waartoe de komst van de SST te Brussel aanleiding heeft gegeven, is een uitstekend voorbeeld van een onbeheerste stedebouwkundige ontwikkeling die door het instellen van het recht van voorkoop had kunnen worden vermeden. De kabinetschef van de Minister-Voorzitter heeft dat zelf toegegeven in een interview dat in de krant De Morgen van 2 april is verschenen :

«Wij worden beperkt door een mankement in de reglementering. In Frankrijk bestaat de mogelijkheid om een zone grotendeels te vrijwaren van spekulatie door middel van een voorverkooprecht. We onderzoeken momenteel of het mogelijk is om zoiets in de vorm van een gewestelijke ordonnantie te gieten».

A-223/1 – 92/93

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 1992-1993

30 DECEMBRE 1992

PROPOSITION D'ORDONNANCE

introduisant le droit de préemption dans l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme

(déposée par M. Ph DEBRY et Mme M. NAGY)

DEVELOPPEMENTS

Le droit de préemption est un mécanisme juridique qui permet à son titulaire d'être préféré comme acquéreur d'un immeuble mis en vente.

Entre les mains des pouvoirs publics, le droit de préemption est un instrument parmi d'autres qui doit permettre de promouvoir une politique sociale de l'habitat – grâce à la vente de biens acquis en préemption à des prix modérés ou à leur location précédée d'une rénovation par la Région – de lutte contre l'insalubrité, de maintien de l'activité économique et, plus généralement, de maîtrise de l'aménagement urbain.

Le projet d'aménagement autour de la gare du Midi sous prétexte de l'arrivée du TGV à Bruxelles fournit le plus bel exemple de développement urbanistique non maîtrisé que l'instauration du droit de préemption aurait permis d'éviter. Le chef de cabinet du Ministre-Président l'a admis lui-même dans une interview parue dans le journal «De Morgen» du 2 avril dernier :

«Notre marge de manœuvre est très limitée en raison d'un vide réglementaire. En France, par contre, il est possible de freiner la spéculation par le biais du droit de préemption. Nous sommes occupés à analyser l'opportunité d'introduire une telle procédure en Région bruxelloise».

Sedert de effectenstudie van Stratec in april 1989 is afgegeven, hebben projectontwikkelaars een stormloop ingezet tegen de wijk rond het Zuidstation wegens de vooruitzichten die door de komst van de SST worden geboden. Ze zijn gedeeltelijk verenigd in de vennootschap Espace-Midi en bezitten reeds meer dan 70 panden in de stationswijk, waarvan het grootste gedeelte in handen is van de bouwmaatschappij De Waele. Zij is reeds eigenaar van 30 panden in de blok huizen tussen de Merodestraat, de Ruslandstraat en de kleine ring.

De prijzen van de transacties die in 1989 onveranderd zijn gebleven, hebben pieken bereikt die niet moeten onderdoen voor de Louizalaan. De transacties halen een gemiddelde waarde van 10 miljoen. De opeenvolgende transacties die tot stand zijn gekomen met betrekking tot het gebouw gelegen aan de Onderwijsstraat nrs 150-152 vormen het meest ophefmakende geval van het kunstmatig opdrijven van prijzen. Het pand werd in 1984 verkocht voor 3,8 miljoen frank, is opnieuw verkocht aan Investissements et Promotions voor 35 miljoen frank en vervolgens aan Espace-Midi voor 49 miljoen.

De terreinen van Côte d'Or, waarvoor een onteigeningsprocedure loopt die door de eigenaar wordt aangevochten voor de Raad van State, zijn aanvankelijk op 800 miljoen geraamd en worden thans op bijna anderhalf miljard geraamd.

Het richtplan dat onder meer is opgemaakt om de speculatie tegen te gaan heeft net het tegenovergestelde effect gehad. De speculatie is er alleen door toegenomen.

In die omstandigheden hoeft het dan ook niet te verbazen dat de gewestelijke overheid machteloos staat. Wanneer men een berekening maakt op basis van de meest recente transacties, zullen de onteigeningen nooit kunnen worden verwezenlijkt. Het Gewest dat geen middelen heeft om het hoofd te bieden aan dit overbieden, moet het stellen met bedekte bedreigingen die het wellicht nooit zal uitvoeren. In afwachting ontruimen de bewoners de wijk rond het Zuidstation, staan de panden er verlaten bij en gaat de verkrotting door.

Ten gevolge van de speculatie is het ontwerp van BBP al niet meer in overeenstemming met het richtschema waarvan het de afmetingen heeft vergroot, de woongebieden heeft ingeperkt.

Ongetwijfeld zou de afbakening van een voorkoopgebied voorafgaand aan het ontwerp van plan van aanleg het mogelijk hebben gemaakt grenzen te stellen aan de speculatie die de wijk heeft geteisterd.

Depuis le dépôt de l'étude d'impact de Stratec, en avril 1989, les promoteurs immobiliers se sont lancés à l'assaut du quartier de la gare du Midi en raison des perspectives offertes par l'arrivée du TGV. Partiellement regroupés dans la société Espace-Midi, ils possèdent déjà plus de 70 immeubles dans le quartier de la gare, dont la part la plus importante est détenue par l'immobilière De Waele. Elle est déjà propriétaire de 30 immeubles dans l'îlot compris entre les rues de Mérode, de Russie et la petite Ceinture.

Stagnant, en 1989, les prix des transactions ont atteint des sommets qui n'ont rien à envier à l'avenue Louise. Les transactions atteignent une valeur moyenne qui se situe autour de 10 millions. Le cas le plus spectaculaire de montée artificielle des prix concerne les transactions successives dont fut l'objet l'immeuble situé au 150-152 de la rue de l'Instruction. Vendu en 1984 à 3,8 millions, il a été revendu à Investissements et Promotions pour 35 millions et ensuite pour 49 millions à Espace-Midi.

Estimé au départ à 800 millions, le site Côte d'Or, frappé par une expropriation contestée par son propriétaire devant le Conseil d'Etat, est évalué aujourd'hui à près de 1,5 milliard de francs.

Elaboré notamment dans le but d'endiguer la spéculation, le plan directeur a eu exactement l'effet inverse. Il n'a cessé de l'alimenter.

Dans ce contexte, il ne faut guère s'étonner de l'impuissance des autorités régionales. Calculées sur base des transactions les plus récentes, les expropriations ne pourront jamais être réalisées. Faute de moyens pour faire face à cette surenchère, la Région doit se contenter de menaces voilées qu'elle ne mettra sans doute jamais à exécution... En attendant, le quartier de la gare du Midi se vide de ses habitants, les immeubles sont laissés à l'abandon et le pourrissement gagne du terrain.

Sous l'effet de la spéculation, le projet de PPAS n'est déjà plus conforme au schéma directeur dont il a augmenté les gabarits, raboté les zones de logements.

A n'en pas douter, la définition d'un périmètre de préemption, préalablement au projet de plan d'aménagement, aurait permis de confiner la spéculation qui a exercé ses ravages dans le quartier.

I. DE PRECEDENTEN

A. Het Franse juridische instrumentarium inzake stedebouw

In Frankrijk maakt het recht van voorkoop, samen met de planning, sedert lang deel uit van het traditionele instrumentarium van het beleid inzake ruimtelijke ordening.

Het recht van voorkoop is in Frankrijk in 1958 ingevoerd als middel om het stedebouwkundig beleid te regelen. Onder sterke demografische druk en uit noodzaak om aan de rand van de grote steden over goedkope gronden te beschikken ten einde er volkswoningen te bouwen, was er een recht van voorkoop ingevoerd ten gunste van de openbare instanties in de gebieden die bij voorrang moeten worden bebouwd (ZUP). Voor elke vervreemding in die gebieden moest er eerst gedurende 2 jaar een procedure worden gevolgd bij de centrale administratie die het recht van voorkoop al dan niet uitoefende ten gunste van de gedecentraliseerde overheden en de openbare instellingen.

In 1959 is van dat recht gebruik gemaakt als middel om sommige bedreigde plaatsen en landschappen, voornamelijk langs de kust, in de bergen en in natuurparken te vrijwaren. Binnen die gebieden kon de prefect bij besluit zones afbakenen waarbinnen het departement een recht van voorkoop had op de gronden.

De gebieden voor uitgestelde ordening (ZAD), waarvan de oorsprong teruggaat tot 1965 zijn oorspronkelijk uitgedacht om de speculatie in te dijken rond de gebieden die bij voorrang moeten worden bebouwd. Het tot stand brengen van die gebieden leidt automatisch tot de invoering van een recht van voorkoop. Het kwam erop aan dat de overheid, naar het voorbeeld van wat dit voorstel van ordonnantie poogt tot stand te brengen, kan ingrijpen op de markt om de speculatie rond te bebouwen gebieden te beperken. Thans wordt van die ZDA's gebruik gemaakt voor andere doelstellingen inzake ruimtelijke ordening, doch het nut ervan is nooit in twijfel getrokken.

Tenslotte is er in 1985 een stedelijk recht van voorkoop ingevoerd ten behoeve van de gemeenten waarvoor er een grondgebruiksplan bestaat dat geldt voor alle stadsgebieden of voor een gedeelte ervan en voor de gebieden die in de toekomst in aanmerking komen voor bebouwing. Alleen de gemeente is bevoegd om dit recht in te voeren of op te heffen.

I. LES PRECEDENTS

A. L'arsenal juridique français en matière d'urbanisme

En France, le droit de préemption fait depuis longtemps partie, avec la planification, des instruments traditionnels de la politique d'aménagement du territoire.

Le droit de préemption a été introduit en France comme instrument de régulation de la politique urbanistique dès 1958. Sous la forte pression démographique et la nécessité de disposer aux abords des grandes villes de terrains bon marché pour construire des logements sociaux, un droit de préemption avait été instauré au profit des collectivités publiques dans les zones à urbaniser par priorité (ZUP). Toute aliénation dans ces zones devait, pendant une durée de 2 ans, transiter d'abord par l'administration centrale qui exerçait ou non le droit de préemption au profit des collectivités décentralisées ou des établissements publics.

En 1959, le droit de préemption a été utilisé comme moyen pour préserver certains sites et paysages menacés, surtout le long du littoral, dans la montagne et les parcs naturels. A l'intérieur de ces sites, le préfet pouvait fixer, par arrêté, des zones dans lesquelles le département avait un droit de préemption sur les terrains.

Les zones d'aménagement différé (ZAD), dont l'origine remonte à 1965, ont été imaginées à l'origine pour limiter la spéculation autour des zones à urbaniser par priorité. Leur création entraîne automatiquement l'instauration d'un droit de préemption. Il s'agissait de permettre, à l'instar de ce que la présente proposition d'ordonnance tente de mettre en place, aux pouvoirs publics d'intervenir sur le marché pour limiter la spéculation autour des zones à urbaniser. Aujourd'hui, les ZAD servent d'autres objectifs d'aménagement mais leur utilité n'a jamais été contestée.

Enfin, un droit de préemption urbain a été instauré en 1985 pour les communes dotées d'un plan d'occupation du sol notamment sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future. La commune est seule compétente pour l'instaurer ou l'abroger.

B. Gebruikelijke handelwijze in de Belgische landelijke gebieden

In tegenstelling tot wat men geneigd is te denken, komt het recht van voorkoop in de Belgische wetgeving voor. De pachtwet en de wet op de ruilverkaveling voeren een recht van voorkoop in met erg uiteenlopende doelstellingen.

1. De pachtovereenkomst

De pachtwet van 4 januari 1969 (art. 47 tot 55) heeft dat recht ingevoerd ten gunste van de huurder van een landeigendom en van de leden van zijn gezin die meewerken bij de exploitatie. Het komt erop aan dat hem wordt gegarandeerd dat hij zijn landbouwexploitatie kan voortzetten door hem te beschermen tegen een verandering van eigenaar of door hem de mogelijkheid te geven het voortbestaan van zijn pacht aan een kandidaat-koper te verhandelen.

Dit recht kan niet worden uitgeoefend bij verkoop aan de echtgenoot of aan de afstammelingen van de eigenaar, aan een medeëigenaar of aan een overheid wanneer het goed een bestemming van algemeen belang moet krijgen. In sommige gevallen kan de vrederechter de eigenaar ook toestemming verlenen om rechtstreeks te verkopen zonder rekening te houden met zijn huurder.

In de praktijk verlijdt de notaris een akte van onderhandse verkoop betreffende een verpachte eigendom onder de opschortende voorwaarde dat de huurder zijn recht van voorkoop kan uitoefenen. Hij moet de pachter kennis geven van de inhoud van de akte met uitzondering van de identiteit van de koper. Indien de huurder binnen de maand na de kennisgeving een gunstig antwoord geeft, wordt de koop geacht te zijn gesloten. Zoniet heeft de verkoopakte die met de eerste koper is gesloten volledige uitwerking. De verkoop kan uiteraard niet onder andere voorwaarden plaatshebben en evenmin tegen een lagere prijs. De pachter zal kunnen nagaan of een en ander in overeenstemming is met de voorwaarden die hem gesteld zijn, daar de notaris hem die ter kennis moet brengen binnen de maand volgend op de registratie van de verkoop.

In geval van openbare verkoping geeft de notaris de pachter tenminste vijftien dagen van te voren kennis van de plaats, de datum en het uur van de verkoping. Aan het slot van de veiling en binnen 10 dagen na de verkoop kan de pachter zijn recht van voorkoop uitoefenen.

Het recht van voorkoop van de huurder van landeigendommen kan onder sommige voorwaarden worden overgedragen aan een derde om de huurder die de middelen niet heeft om te kopen in staat te stellen zijn pachtovereenkomst voor tenminste 9 jaar te hernieuwen.

B. Pratique courante dans les régions rurales belges

Contrairement à ce qu'on serait tenté de penser, le droit de préemption n'est pas étranger à la législation belge. Les lois sur le bail à ferme et sur le remembrement rural ménagent un droit de préemption dont les finalités sont fort différentes.

1. Le bail à ferme

La loi sur le bail à ferme du 4 janvier 1969 (art. 47 à 55) l'a introduit au profit du locataire d'un bien rural et des membres de sa famille qui participent à l'exploitation. Il s'agit en fait de lui garantir la poursuite de son exploitation agricole en le mettant à l'abri d'un changement de propriétaire ou en lui permettant de négocier avec un candidat-acheteur la pérennité de son bail.

Il ne peut s'exercer en cas de vente au conjoint ou aux descendants du propriétaire, à un co-propriétaire ou à un pouvoir public lorsque le bien est affecté à une fonction d'intérêt général. Dans certaines conditions, le juge de paix peut également autoriser le propriétaire à vendre directement en écartant son locataire.

Pratiquement, le notaire qui passe un acte de vente de gré à gré à propos d'une propriété louée en bail à ferme, le fait sous la condition suspensive de l'exercice, par le locataire, de son droit de préemption. Il doit notifier le contenu de l'acte au preneur, à l'exception de l'identité de l'acheteur. Si le locataire réagit positivement dans le mois de la notification, la vente est réputée parfaite. Sinon, l'acte de vente passé avec le premier acheteur sort tous ses effets. La vente ne peut, bien entendu, pas avoir lieu à d'autres conditions, ni à un prix inférieur. Le preneur pourra vérifier la conformité avec les conditions qui lui ont été faites puisque le notaire est tenu de les lui communiquer dans le mois qui suit l'enregistrement de la vente.

En cas de vente publique, le notaire notifie au preneur le lieu, la date et l'heure de la vente au moins 15 jours à l'avance. A la fin des enchères, et pendant les 10 jours qui suivent la vente, le preneur peut exercer son droit de préemption.

Le droit de préemption du locataire de biens ruraux peut être cédé à un tiers à certaines conditions pour permettre au locataire qui n'a pas les moyens d'acheter, de renouveler son bail pour une durée minimale de 9 ans.

Indien er een koop wordt gesloten met veronachtzaming van het recht van voorkoop kan de houder van dit recht zich in de plaats stellen van de koper of een vergoeding eisen ten bedrage van 20 % van de verkoopprijs. In het tegengestelde geval mag de pachter die van zijn recht van voorkoop gebruik heeft gemaakt het goed en zijn exploitatie in de 5 volgende jaren niet overdragen op straffe van op zijn beurt schadevergoeding te moeten betalen.

2. De ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van wet

Ten einde de agrarische structuur te verbeteren en de ruilverkaveling aan te moedigen heeft de wet van 22 juli 1970 (art. 56) de Nationale Landmaatschappij een recht van voorkoop toegekend in sommige bij koninklijk besluit bepaalde gebieden. Het is geregeld naar het voorbeeld van het recht van voorkoop dat in het kader van de pachtovereenkomst is ingevoerd, doch komt slechts op de tweede plaats.

3. Het sociale grondbeleid

In het kader van het sociale woonbeleid had de CVP reeds in 1978 een wetsontwerp ingediend ten einde een recht van voorkoop te verlenen aan, in de eerste plaats, de Nationale Landmaatschappij, en vervolgens aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, de gemeenten en sommige openbare instellingen in de gebieden voor woonuitbreiding ten behoeve de aankoop van grond om deze zo in te richten dat er volkswoningen kunnen worden gebouwd.

Bij dit voorstel werd uitgegaan van de vaststelling dat de personen met een laag inkomen het steeds moeilijker krijgen om bouwgrond te kopen tegen een aanvaardbare prijs. Die trend heeft zich nog doorgezet sedert de invoering van de gewestplannen, waarvan de woonuitbreidingsgebieden eerder de inzet waren van drukke speculatie dan dat zij de mogelijkheid gaven om goedkope percelen te kopen.

Het recht van voorkoop paste in een reeks maatregelen om die situatie te verhelpen. Het ging er tevens om de staatswaarborg en rentesubsidies te verlenen aan de openbare instellingen ten einde grond te kopen en deze bouwrijp te verkopen.

De mechanismen van het recht van voorkoop waaraan gedacht wordt verschillen geenszins van die welke wij hebben geanalyseerd in het kader van de pachtovereenkomst. De voorafgaande kennisgeving van de verkooporder aan de houders van het recht van voorkoop via de gemeente of de kennisgeving van de datum van de openbare verkoping, de termijn om een standpunt in te nemen en de mogelijkheid om onder dezelfde voorwaarden te verkopen als er geen gebruik gemaakt is van het recht van verkoop.

Si une vente est conclue au mépris de l'exercice du droit de préemption, son titulaire peut soit se subroger à l'acquéreur, soit exiger une indemnité égale à 20 % du prix de vente. A l'inverse, le preneur qui a exercé son droit de préemption ne peut céder le bien ni son exploitation pendant les 5 années qui suivent, sous peine de s'exposer à son tour au paiement d'indemnités.

2. Le remembrement légal des biens ruraux

Pour améliorer les structures agraires et favoriser le remembrement rural, la loi du 22 juillet 1970 (art. 56) a doté la Société nationale terrienne d'un droit de préemption dans certaines zones définies par arrêté royal. Organisé sur le même modèle que le droit de préemption aménagé dans le cadre du bail à ferme, il se situe toutefois en seconde ligne derrière lui.

3. La politique foncière sociale

Dans le cadre de la politique sociale du logement, le CVP avait déposé, dès 1978, une proposition de loi visant à mettre un droit de préemption à la disposition de la Société nationale terrienne d'abord, à la Société nationale du Logement, aux communes et à certains établissements publics ensuite dans les zones d'extension d'habitat pour l'achat de terrains qu'elle aménagerait en vue de la construction d'habitations sociales.

Cette proposition partait du constat que les personnes à bas revenus avaient de plus en plus de mal à acquérir un terrain à bâtir à un prix acceptable. La tendance s'était accentuée depuis la mise en place des plans de secteur, dont les zones d'extension d'habitat faisaient l'objet de spéculations intenses au lieu d'offrir l'opportunité d'acquérir des parcelles à bon marché.

Le droit de préemption s'inscrivait dans une gamme de mesures visant à remédier à cette situation. Il s'agissait aussi d'octroyer la garantie de l'Etat et des subventions en intérêts aux établissements publics pour acquérir des terrains et les vendre constructibles.

Les mécanismes du droit de préemption envisagé ne varient guère de ceux que nous avons analysés dans le cadre du bail à ferme. La notification préalable de l'offre de vente aux titulaires du droit de préemption via la commune ou la communication de la date de la vente publique, le délai pour prendre position et la faculté de vendre aux mêmes conditions si le droit de préemption n'a pas été levé.

C. Het recht van voorkoop in het Brussels Gewest

Het recht van voorkoop is op initiatief van de Hoofdstedelijke Raad ingevoerd in het gewestelijk recht in het kader van de bespreking van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de bevordering van de toegang tot middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Wanneer een gemeente besluit grond of een woning die moet worden gerenoveerd te verkopen zonder de ordonnantie toe te passen, hebben het Gewest, de gemeente waar het goed gelegen is en de administratieve overheden die door een van beide worden gecontroleerd en een taak vervullen die met het woningbeleid te maken heeft, een recht van voorkoop.

Volgens de wetgever heeft dit mechanisme tot doel de gemeenten die een gedeelte van hun onroerend erfgoed willen verkopen, ertoe te verplichten zulks te doen ten gunste van de middelgrote woningen en te vermijden dat openbare goederen worden verspild.

II. EEN ORIGINEEL MIDDEL VAN GRONDBELEID

A. Doeltreffender dan de onteigening

Sommigen blijven beweren dat het recht van voorkoop niet gerechtvaardigd is als middel van het grondbeleid in een land waar aan de overheid een zeer ruim onteigeningsrecht is toegekend.

In tegenstelling tot het recht van voorkoop dat de keuze van de medecontractant beperkt voor de eigenaar die steeds vrij blijft om zijn onroerend goed al dan niet te vervreemden, blijft de onteigening daarentegen een autoritair middel om een goed te verkrijgen. Zelfs als de overheid eigenmachtig beslist om haar recht al dan niet uit te oefenen, hangt er steeds een zwaard van Damocles boven de onroerende goederen die gelegen zijn in een gebied dat voor onteigening in aanmerking komt. De eigenaars die voortdurend in onzekerheid leven hebben er geen greep meer op. Ze worden gedwongen te verkopen, weten niets af van het tijdstip en de voorwaarden van de transactie die volkomen buiten hen om wordt gedaan.

Het vooruitzicht van een onteigening kan aanleiding geven tot drukke speculatie in een wijk (bijvoorbeeld SST/de Zuidwijk). Dit werkt vaak aanstekelijk en veroorzaakt een aanzienlijke stijging van de prijs van de transacties zelfs buiten de grenzen van het gebied dat onder de toepassing van de onteigeningsmaatregel valt.

Wanneer er te laat wordt ingegrepen tijdens een proces voor de opmaak van een plan van aanleg, kan niet worden belet dat er wordt gespeculeerd door de deelnemers aan de vastgoedmarkt die pogen vooruit te

C. Le droit de préemption en Région bruxelloise

Le droit de préemption a été introduit dans le droit régional à l'initiative du Conseil régional dans le cadre de la discussion de l'ordonnance du 29 août 1991 visant à favoriser l'accès au logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale. Lorsqu'une commune décide de vendre un terrain ou un logement nécessitant rénovation sans faire application de l'ordonnance, la Région, la commune où le bien est situé et les autorités administratives contrôlées par l'une de celles-ci et exerçant une mission liée à la politique du logement, jouissent d'un droit de préemption.

Ce mécanisme était destiné, dans l'esprit du législateur, à contraindre les communes désireuses de vendre une partie de leur patrimoine immobilier à le faire en faveur du logement moyen et à éviter la dilapidation des biens publics.

II. UN INSTRUMENT ORIGINAL DE POLITIQUE FONCIERE

A. Plus efficace que l'expropriation

D'aucuns continuent à prétendre que le droit de préemption ne se justifie pas comme instrument de politique foncière dans un pays où le droit d'expropriation des pouvoirs publics est reconnu très largement.

Là où le droit de préemption limite le choix du cocontractant dans le chef du vendeur qui reste à tout moment libre d'aliéner ou non son immeuble, l'expropriation reste au contraire un moyen autoritaire d'acquérir un bien. Même si le pouvoir public reste maître d'exercer ou non son droit, une épée de Damoclès pèse toujours sur les immeubles compris dans un périmètre d'expropriation. Dans un état permanent d'insécurité, leurs propriétaires en perdent totalement la maîtrise. Ils sont forcés de vendre, ignorent tout du moment et des conditions de la transaction dont ils sont totalement dessaisis.

La perspective d'une expropriation peut être à la source d'une intense spéculation dans un quartier (ex : TGV/quartier du midi). Elle provoque souvent, par effet de contagion, une augmentation sensible du prix des transactions, même en dehors des limites du périmètre soumis à expropriation.

Intervenant trop tard dans le processus d'élaboration d'un plan d'aménagement, elle n'empêche pas la spéculation des acteurs immobiliers qui tendent d'anticiper les mouvements du marché et de profiter des

lopen op de bewegingen van de markt en de mogelijkheden te baat nemen die uitzicht kunnen geven op de heraanleg van sommige wijken. De onteigening wordt daarentegen algemeen mogelijk in wijken die reeds zijn aangetast door de speculatie. Doordat de prijzen tevoren de pan uitgerezen zijn moeten er dan ook heelwat meer financiële middelen worden uitgetrokken.

Het recht van voorkoop dat snel wordt ingevoerd, zelfs vóór een begin wordt gemaakt met de werkzaamheden ter voorbereiding van het opmaken van een bestemmingsplan kan de speculatie in de kiem smoren nog voor ze tot ontwikkeling kan komen. Zelfs als er met betrekking tot de ordening nog geen keuze is bepaald, biedt het recht van voorkoop het voordeel dat de toekomst veilig wordt gesteld, dat ervoor kan gezorgd worden dat alles nog mogelijk is. Een prijsstijging die door het recht van voorkoop kon worden vermeden kan dan niet als voorwendsel worden aangevoerd om de bestemming te wijzigen.

B. Een middel om de markt te regelen

Het recht van voorkoop laat zich aanzien als een middel om de markt te regelen. Het is een afschrikkingsmiddel tegen de druk die door de projectontwikkelaars wordt uitgeoefend op de eigenaars van onroerende goederen doordat het die druk overbodig maakt, het vermindert het aantal transacties dat ontsnapt aan de betaling van registratierechten en strekt ertoe de speculatie te breken door de prijzen die na enkele transacties in een zelfde wijk richtprijzen worden, te doen dalen. Het recht van voorkoop verplicht de overheid er niet toe te kopen en maakt het bijgevolg niet nodig aanzienlijke financiële middelen vast te leggen.

In tegenstelling tot de onteigening die van onomkeerbare aard is, is het recht van voorkoop van voorlopige aard. Zodra het gevaar van de speculatie eenmaal geweken is, kan het gebied dat onder de toepassing van het recht van voorkoop valt in zijn vroegere toestand worden hersteld zonder dat er noodzakelijkerwijs van de voorkoop gebruik is gemaakt. De houder moet geval per geval nagaan of er reden is om in het kader van het beleid dat hij voert gebruik te maken van zijn recht. Het middel biedt dus de nodige soepelheid om op een coherente wijze te kunnen optreden.

Tenslotte levert het recht van voorkoop, door de doorzichtigheid van de transacties waarvoor het zorgt, een middel om uit de eerste hand inlichtingen te verkrijgen over de grondmarkt. De verplichting om aangifte te doen van enig voornemen om te verkopen en het toezicht dat achteraf wordt uitgeoefend op de

opportunités que peuvent offrir les perspectives de réaménagement de certains quartiers. Au contraire, l'expropriation devient généralement possible quand le quartier est déjà gangrené par la spéculation. Aussi les moyens financiers nécessaires doivent-ils être d'autant plus élevés, en raison de l'envolée des prix qui l'ont précédé.

Mis en place rapidement, avant même les travaux préparatoires à l'établissement d'un plan d'affectation du sol, le droit de préemption permet d'étouffer la spéculation dans l'œuf avant qu'elle n'ait pu se développer. Alors même que les options d'aménagement ne sont pas encore fixées, le droit de préemption a l'avantage de préserver l'avenir, de faire en sorte que tout soit encore possible. Aucun alibi pour le changement d'affectation ne pourra être trouvé dans une hausse des prix que la préemption aura permis d'éviter.

B. Un instrument de régulation du marché

Le droit de préemption se présente comme un instrument de régulation du marché. Il dissuade en les rendant inutiles les pressions exercées par les promoteurs immobiliers sur les propriétaires d'immeubles, réduit le pourcentage des transactions qui échappe au payement de droits d'enregistrement et tend à casser la spéculation en réduisant les prix qui deviennent, après quelques transactions dans un même quartier, des prix de référence. Le droit de préemption n'oblige pas le pouvoir public à acquérir et ne nécessite par conséquent pas l'immobilisation d'importants moyens financiers.

A la différence de l'expropriation qui a un caractère irréversible, le droit de préemption est provisoire. Une fois le danger de la spéculation écarté, la zone couverte par un droit de préemption peut revenir à son état antérieur sans que la préemption ait été nécessairement réalisée. Il appartient à son titulaire d'estimer, au cas par cas, si l'exercice de son droit se justifie en fonction de la stratégie qu'il poursuit. L'instrument offre donc toute la souplesse nécessaire à une action cohérente.

Enfin, le droit de préemption offre, par la transparence des transactions qu'il assure, un instrument d'information de première main de l'évolution du marché foncier. L'obligation de déclarer toute intention de vente et le contrôle exercé à posteriori sur les conditions de la vente lorsqu'elle n'est pas conclue

verkoopsvoorwaarden wanneer deze verkoop niet gesloten is met de houder van het recht van voorkoop maken het immers mogelijk alle verkopen te registreren die gedaan zijn in het gebied dat onder de toepassing van de voorkoopregeling valt.

C. In de verklaring van de Executieve

De Executieve, die overtuigd is van het belang, de bijzondere aard en de doeltreffendheid van het recht van voorkoop, had dit opgenomen in haar algemene beleidsverklaring. Het instellen van een Grondregie die tot doel heeft de onroerende goederen die in het bezit zijn van de overheid verhandelbaar te maken ten einde sommige vormen van speculatie tegen te gaan, het optreden van de actoren in het ordeningsbeleid te coördoneren en de doelstellingen van het Gewest inzake huisvesting en introductie van de bedrijven te verwezenlijken, was er de aanleiding van.

III. HET STEDELIJK RECHT VAN VOORKOOP

A. Gewestelijke bevoegdheid

Het behoort tot de bevoegdheden van het Gewest om een recht van voorkoop in te stellen als middel van het grondbeleid en van het huisvestingsbeleid.

Op grond van artikel 10 van de wet van 8 augustus 1980, gewijzigd op 8 augustus 1988, kan een entiteit zich bemoeien met een aangelegenheid die op het eerste gezicht weliswaar in haar geheel tot de bevoegdheid van een andere overheid behoort, doch uit sommige oogpunten kan worden geacht tot de bevoegdheden van die entiteit te behoren omdat zij noodzakelijk is om die bevoegdheden doelmatig uit te oefenen en hiervan niet uitdrukkelijk is uitgesloten.

Het noodzakelijkheidsvereiste kan uiteraard verschillend worden beoordeeld naar gelang van het standpunt dat men inneemt. Wij zijn om redenen die wij eerder hebben aangehaald, overtuigd dat het recht van voorkoop ten gunste van sommige overheidsinstanties een onontbeerlijk middel is om de speculatie die sommige Brusselse wijken te gronde richt in toom te houden.

Voor het overige zijn de gevolgen van het instellen van het recht van voorkoop voor het eigendomsrecht, waarvan de regeling niet tot de gewestelijke bevoegdheden behoort, gering, gericht en beperkt tot een bepaald doel. De beperkingen die aan het eigendomsrecht worden gesteld hebben tenslotte enkel betrekking op de keuze van de koper in geval van verkoop in sommige afgebakende gebieden.

avec un titulaire du droit de préemption permettent en effet d'enregistrer toutes les ventes réalisées dans le périmètre soumis à préemption.

C. Dans la déclaration de l'Exécutif

Convaincu de l'intérêt, de la spécificité et de l'efficacité du droit de préemption, l'Exécutif régional l'avait inscrit dans sa déclaration de politique générale. C'est la mise en place d'une régie foncière destinée à mobiliser les biens immobiliers en possession des pouvoirs publics afin de contrer certains phénomènes spéculatifs, de coordonner l'action des acteurs dans les politiques d'aménagement et de réaliser les objectifs régionaux en matière de logement et d'accueil des entreprises qui en a fourni le prétexte.

III. LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN

A. Compétence régionale

Il entre dans les compétences de la Région d'instaurer un droit de préemption comme instrument de politique foncière et de politique du logement.

L'article 10 de la loi du 8 août 1980, modifiée le 8 août 1988, permet à une entité d'intervenir dans une matière qui, si elle relève à première vue dans son intégralité de la compétence d'une autre autorité, peut sous certains aspects être présumée incluse dans les compétences de cette entité parce qu'elle est nécessaire à leur exercice efficace et n'en est pas formellement exclue.

La condition de nécessité peut évidemment s'apprécier différemment selon le point de vue où l'on se place. Nous sommes persuadés, pour les raisons que nous avons invoquées plus haut, que le droit de préemption en faveur de certaines autorités publiques est un instrument indispensable pour maîtriser la spéculation qui détruit certains quartiers de Bruxelles.

Pour le surplus, l'incidence qu'a l'instauration du droit de préemption sur le droit de propriété dont le règlement échappe aux compétences régionales est marginale, ponctuelle et limitée à un objectif bien déterminé. Les restrictions apportées au droit de propriété ne concernent en définitive que le choix de l'acheteur en cas de vente dans certains périmètres déterminés.

De eigenaar behoudt steeds het recht om de transactie af te wijzen indien de voorwaarden die hem worden voorgesteld, en met name de prijs, hem niet bevallen. Er wordt slechts in zeer beperkte mate inbreuk gepleegd op de individuele rechten ten einde een gemeenschappelijk belang te dienen – de controle over het grondbezit en woningen toegankelijk maken voor alle lagen van de bevolking – en daaraan zijn voldoende voorwaarden verbonden. De grondslagen van de algemene bevoegdheid van de Staat inzake burgerlijk recht komen hierdoor geenszins in het gedrang.

Er bestaan heelwat voorbeelden van soortgelijke gevallen waarin men zich op het terrein van de bevoegdheden van de Staat begeeft, die deze mening kracht kunnen bijzetten. Vermelden wij maar de gemeenschaps- en de gewestdecreten over de bescherming van de monumenten en landschappen die het de eigenaars van op de monumentenlijst geplaatste goederen mogelijk maken te eisen dat hun goed wordt aangekocht wanneer het geen normale bestemming meer kan krijgen. Volgens de Raad van State levert deze bepaling een bescherming op die doeltreffender is dan die welke voortvloeit uit het gemeen recht, die de erfdienstbaarheid van openbaar nut is die alleen in de door de wet voorgeschreven gevallen aanleiding kan geven tot vergoeding.

De overdracht van een steenberg is krachtens het decreet van het Waalse Gewest verbonden aan de machtiging van de Executieve. Het betreft hier een beperkte inbreuk op het eigendomsrecht die volgens het administratieve rechtscollege volkomen geoorloofd is.

B. Het instellen van het recht van voorkoop

Het recht van voorkoop wordt ingesteld bij besluit van de Executieve dat een bepaling bevat van:

- het doel: op straffe van nietigheid moet in het besluit van de Executieve worden bepaald om welke reden het recht van voorkoop wordt ingevoerd. Het is niet voldoende te verwijzen naar algemene doelstellingen. De motivering is in zoverre belangrijk dat via de toetsing van de motivering kan worden vermeden dat de overheid een vastgoedspeculant wordt;
- de houders van het recht van voorkoop: wij hebben er de voorkeur aan gegeven dat het recht van voorkoop rechtstreeks wordt toegekend aan een of meer potentiële houders op grond van het beoogde doel en rekening houdend met een orde van voorrang, en dat zulks niet geschiedt volgens de ingewikkelde Franse regeling van de delegatie. Het recht zal kunnen worden uitgebreid tot de Gewestelijke Grondregie zodra deze instelling eenmaal is opgericht, waardoor het recht van voorkoop gemakkelijker zal kunnen worden uitgeoefend;

A tout moment, le propriétaire reste en droit de refuser la transaction si les conditions qu'on lui propose – et, notamment, le prix – ne l'agréent pas. L'atteinte aux droits individuels dans un but d'intérêt collectif – la maîtrise du foncier et l'accès au logement de toutes les couches de la population – est très limitée et assortie de garanties suffisantes. Elle ne met en rien en cause les fondements de la compétence générale de l'Etat en matière de droit civil.

De nombreux exemples d'empiétement de ce genre sur les compétences de l'Etat permettent de s'en persuader. Citons seulement les décrets communautaires et régionaux sur la protection des monuments et des sites qui permettent aux propriétaires de biens classés d'exiger l'acquisition de leur bien lorsque celui-ci ne peut plus recevoir une destination normale. Cette disposition offre, selon le Conseil d'Etat, une protection plus efficace que celle qui résulte du droit commun, qui est la servitude d'utilité publique donnant uniquement lieu à indemnité dans les cas prévus par la loi.

La cession d'un terril est, en vertu du décret de la Régin wallonne, soumis à autorisation de l'Exécutif. Il s'agit là d'une atteinte limitée au droit de propriété qui a été parfaitement admise par la juridiction administrative.

B. L'instauration du droit de préemption

Le droit de préemption est instauré par arrêté de l'Exécutif qui détermine:

- l'objectif poursuivi: sous peine de nullité, la décision de l'Exécutif doit préciser les raisons pour lesquelles le droit de préemption est établi. La référence aux objectifs généraux ne suffit pas. La motivation est essentielle dans la mesure où elle permet d'éviter, par le contrôle de la motivation, que les pouvoirs publics se transforment en spéculateurs immobiliers;
- les titulaires du droit de préemption: nous avons préféré, au système complexe de délégation française, l'attribution directe du droit de préemption à l'un ou plusieurs des titulaires potentiels en fonction de l'objectif poursuivi et l'établissement d'un ordre de priorité entre eux. Il pourra être étendu à la Régie foncière régionale lorsqu'elle sera créée, ce qui facilitera d'autant l'exercice du droit de préemption;

- het gebied waarbinnen het recht van voorkoop kan worden uitgeoefend. Het betreft gebieden die kwetsbaar zijn omdat er speculatie kan optreden indien er een ontwerp van BBP in studie is;
- de tijd gedurende welke het recht van voorkoop kan worden uitgeoefend, met een maximumduur van 5 jaar die kan worden hernieuwd. Het invoeren van een beperking hoe klein deze ook weze, op de vrijheid om overeenkomsten te sluiten mag niet zomaar gebeuren. Een uitzonderlijke situatie mag geen gewoonte worden. Bij het verstrijken van het recht moet het dan ook telkens worden herzien.

C. Procedure voor de voorkoop

1. Intentieverklaring tot vervreemding

In de gebieden waar het recht van voorkoop geldt moet elke verkoop van onroerende goederen, op straffe van nietigheid van de verkoop, worden voorafgegaan door een intentieverklaring tot vervreemding die de eigenaar aan de gemeente ter kennis brengt.

De verklaring dat de eigenaar voornemens is een onroerend goed te vervreemden wordt als een verkooporder beschouwd als er gewag wordt gemaakt van een prijs. De kennisgeving dat de houder van het recht van voorkoop instemt met de voorwaarden vervat in de verklaring bezegelt het akkoord tussen de partijen over de zaak en de prijs en maakt dat de verkoop uit juridisch oogpunt geregeld is.

Zolang de houder van het recht van voorkoop geen gebruik heeft gemaakt van zijn recht, kan de intentieverklaring tot vervreemding door de inschrijver worden ingetrokken.

Om een en ander eenvoudiger te maken, is de gemeente de enige geadresseerde. De verzending moet bij aangetekend schrijven geschieden om duidelijk te bepalen wanneer de termijn ingaat tijdens welke de begunstigde van het recht van voorkoop gebruik kan maken van zijn recht.

Het gebruik van het type-formulier dat door de Executieve is vastgesteld, is geen essentiële voorwaarde voor de geldigheid van de verklaring.

In geval van onvolledige verklaring laat de gemeente dit weten aan de inschrijver en preciseert zij op welke punten de verklaring moet worden aangevuld. Een nieuwe termijn gaat in te rekenen van het ogenblik waarop de in orde gebrachte verklaring is ingekomen. Wanneer de gemeente niet reageert gedurende meer dan 10 dagen, wordt de verklaring geacht voldoende en geldig te zijn.

- le périmètre dans lequel le droit de préemption peut s'exercer. Il s'agit des périmètres sensibles, en raison de la spéculation qui risque de s'y exercer si un projet de PPAS est mis à l'étude;
- la durée pendant laquelle le droit de préemption peut être exercé, avec un maximum de 5 ans renouvelables. L'instauration d'une limitation aussi minime soit-elle, à la liberté contractuelle ne doit pas se faire sans garde-fou. Il ne faut pas qu'une situation exceptionnelle se transforme en habitude. Ainsi, la péremption du droit oblige à une révision périodique.

C. Procédure de préemption

1. Déclaration d'intention d'aliéner

Dans les périmètres où s'exerce le droit de préemption, toute vente d'immeuble doit être précédée d'une déclaration d'intention d'aliéner par le propriétaire à la commune, sous peine de s'exposer à l'annulation de la vente.

La déclaration d'intention d'aliéner par le propriétaire d'un immeuble s'analyse comme une offre de vente si elle contient un prix. La notification, par le titulaire du droit de préemption, de son acceptation des conditions contenues dans la déclaration, scelle l'accord des parties sur la chose et le prix et rend la vente juridiquement parfaite.

Tant que le titulaire du droit de préemption n'a pas exercé son droit, la déclaration d'intention d'aliéner peut être retirée par son souscripteur.

Pour des raisons de simplification évidente, la commune en est l'unique destinaire. L'envoi recommandé s'impose pour pouvoir fixer avec précision le point de départ du délai conféré au bénéficiaire du droit de préemption pour exercer son droit.

L'utilisation du formulaire-type arrêté par l'Exécutif ne constitue pas une condition essentielle de validité de la déclaration.

En cas de déclaration incomplète, la commune le fait savoir au souscripteur en précisant les points à compléter. Un nouveau délai court à partir de la réception de la déclaration régularisée. Au cas où la commune reste en défaut de réagir pendant plus de 10 jours, la déclaration est supposée suffisante et valable.

2. Toepassing van het recht van voorkoop

De houder van het recht van voorkoop heeft twee maanden tijd om te beslissen, zoniet wordt hij geacht te hebben afgezien van de aankoop. Het is altijd beter dat er binnen de gestelde termijn een duidelijk antwoord wordt gegeven, zelfs in geval van afstand.

In dit geval herkrijgt de eigenaar van het onroerend goed zijn vrijheid en kan de verkoop worden gesloten onder de voorwaarden gesteld in de verklaring. Wil men de verkoopvoorwaarden, en met name de prijs, wijzigen, dan moet er telkens een nieuwe intentieverklaring tot vervreemding worden ingediend.

Indien de houder van het recht van voorkoop besluit het onroerend goed aan te kopen tegen de prijs en onder de voorwaarden die de verkoper heeft gesteld, dan wordt de verkoop geacht te zijn gesloten zodra de verkoper van zijn besluit kennis heeft genomen.

Indien hij onder andere voorwaarden wil kopen, moet hij de prijs opgeven die hij voorstelt en de keuzemogelijkheden die hij aan de verkoper geeft : aanvaarden, niet afwijken van zijn eigen voorwaarden en zich tot de rechter wenden om de prijs te bepalen, afstand doen.

3. Gevolgen van de uitoefening van het recht van voorkoop

In geval van minnelijke schikking beschikken de partijen over een termijn van 3 maanden om de verkoopakte te verlijden. Indien deze akte niet binnen die termijn is ondertekend en indien de houder van het recht van voorkoop bij de rechter geen beroep heeft ingesteld om de eigenaar ertoe te verplichten de verkoop uit te voeren, heeft de laatstgenoemde gegronde redenen om ervan uit te gaan dat de houder van het recht van voorkoop vervallen is van zijn recht.

Indien de prijs door de rechter is vastgesteld, beschikken de partijen nog over een termijn van twee maanden na de definitief geworden rechterlijke beslissing om af te zien van de verkoop. Het stilzwijgen van de verkoper geldt als aanvaarding van de door de rechter vastgestelde prijs.

Wie van het recht van voorkoop gebruik heeft gemaakt, moet het goed gebruiken overeenkomstig het bij het besluit vastgestelde doel. Zoniet loopt hij het risico dat de verkoper een eis tot schadevergoeding instelt, tenminste indien deze door de transactie een nadeel heeft geleden.

2. Mise en œuvre du droit de préemption

Le titulaire du droit de préemption a deux mois pour se prononcer, sinon il est réputé avoir renoncé à l'acquisition. Une réponse explicite dans le délai requis est toujours préférable, même en cas de renonciation.

Dans cette hypothèse, le propriétaire de l'immeuble retrouve sa liberté et la vente peut être conclue aux conditions fixées dans la déclaration. Toute modification des conditions de vente, et notamment du prix, nécessite l'introduction d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

Si le titulaire du droit de préemption décide d'acquérir l'immeuble au prix et conditions du vendeur, la vente est considérée comme parfaite dès que sa décision est parvenue au vendeur.

S'il souhaite acquérir à des conditions différentes, il doit indiquer le prix qu'il propose et les options ouvertes au vendeur : accepter, s'en tenir à ses propres conditions et demander l'intervention du juge pour fixer le prix, renoncer.

3. Conséquences de l'exercice du droit de préemption

En cas d'accord amiable, les parties disposent d'un délai de 3 mois pour passer l'acte de vente. Si celui-ci n'a pas été signé dans le délai et si le titulaire du droit de préemption n'a pas introduit un recours judiciaire pour contraindre le propriétaire à exécuter la vente, ce dernier est fondé à considérer le titulaire du droit de préemption déchu de son droit.

Si le prix a été fixé par le juge, les parties disposent encore d'un délai de deux mois après la décision judiciaire devenue définitive pour renoncer à la vente. Le silence du vendeur vaut acceptation du prix fixé par le juge.

Celui qui a bénéficié du droit de préemption doit utiliser le bien dans le but fixé par l'arrêté. Sinon il s'expose à une action en dommages et intérêts du vendeur, du moins si ce dernier a été lésé par la transaction.

4. Register van de voorkopen

Het register van de voorkopen wordt geacht de koper wiens goed is voorgekocht of de uitgesloten kopers de mogelijkheid te geven kennis te nemen van wat er met het goed gebeurt en aan alle belanghebbende personen zich een oordeel te vormen over het optreden van de overheid inzake grondbeleid.

4. Registre des préemptions

Le registre des préemptions est censé permettre au propriétaire dont le bien a été préempté, ou aux acquéreurs évincés de connaître le devenir du bien et à toutes les personnes intéressées de porter un jugement sur un des aspects de l'intervention foncière des autorités publiques.

Philippe DEBRY
Marie NAGY

ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Het voorstel van ordonnantie doet het recht van voorkoop opnemen in de ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedebouw, aan het slot van titel II die over de planning handelt. Het recht van voorkoop moet immers een middel van het beleid inzake ruimtelijke ordening worden dat weliswaar niet exclusief maar van essentieel belang is.

Er wordt derhalve na artikel 83 een hoofdstuk VII ingevoegd luidende «Het recht van voorkoop» :

In artikel 83*bis* worden alle politieke doelstellingen waarvoor het recht van voorkoop kan worden ingesteld opgesomd. In elk besluit zal evenwel in concreto worden bepaald welk doel wordt nagestreefd en kan men zich niet bepalen tot een formele verwijzing naar artikel 2.

In artikel 83*ter* wordt de inhoud nader omschreven van het besluit van de Executieve waarbij een recht van voorkoop in sommige gebieden wordt ingesteld. Voorts het doel dat wordt beoogd, de grenzen van het betrokken gebied, de houders van het recht van voorkoop en de orde van voorrang, tenslotte de tijd gedurende welke het recht van voorkoop kan worden uitgeoefend, met een beperking tot vijf jaar.

In artikel 83*quater* worden de mogelijke houders van het recht van voorkoop aangewezen. Het betreft het Gewest, de gemeenten, de BGHM en het Fonds voor de Huisvesting die hen bijstaan bij het opzetten van een sociaal huisvestingsbeleid. Zodra de Gewestelijke Grondregie is opgericht moet ook deze instelling aan de lijst worden toegevoegd. Voor deze instelling zal het een ideaal middel zijn om de vastgoedmarkt in de kwetsbare buurten te regelen.

Artikel 83*quinquies* stelt de toepassingssfeer van het recht van voorkoop vast. Het is van toepassing op alle vervreemdingen van onroerende goederen onder bezwarende titel, met uitzondering van de verkoop van nieuwbouwpanden, van de panden waarvoor er reeds een onteigeningsprocedure loopt en van sommige overdrachten tussen ouders en kinderen.

In artikel 83*sexies* wordt bepaald dat er van iedere intentie om een pand te verkopen dat in het gebied ligt dat onder de regeling van het recht van voorkoop valt, een verklaring moet worden bezorgd aan de gemeente. De inhoud van deze verklaring wordt nader bepaald. Bij gebreke van enige verklaring kan de verkoop nietig zijn, op voorwaarde dat de houder van het recht van voorkoop de nietigverklaring in rechte vordert.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

La proposition d'ordonnance introduit le droit de préemption dans l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme à la fin du titre II, consacré à la planification. Le droit de préemption est en effet appelé à devenir un instrument, certes non exclusif mais essentiel, de la politique d'aménagement du territoire.

Un chapitre VII est dès lors introduit à la suite de l'article 83, intitulé «Du droit de préemption» :

L'article 83*bis* énumère limitativement les objectifs politiques pour lesquels le droit de préemption peut être mis en place. Chaque arrêté situera toutefois concrètement lequel de ces objectifs il entend rencontrer, sans se borner à une référence formelle à l'article 2.

L'article 83*ter* précise le contenu de l'arrêté de l'Exécutif par lequel un droit de préemption est établi dans certains périmètres. L'objectif poursuivi, les limites du périmètre concerné, les titulaires du droit de préemption et leur ordre de priorité, enfin la durée pendant laquelle le droit de préemption peut être exercé, avec une limite de cinq ans.

L'article 83*quater* désigne les titulaires potentiels du droit de préemption. Il s'agit de la Région, des communes, de la SLRB et du Fonds du logement pour les aider dans la mise en œuvre d'une politique sociale du logement. Lorsqu'elle sera créée, il faudra ajouter la Régie foncière régionale qui y trouvera un instrument idéal de régulation du marché immobilier dans les quartiers sensibles.

L'article 83*quinquies* fixe le champ d'application du droit de préemption. Celui-ci s'applique à tous les aliénations de biens immobiliers à titre onéreux, à l'exception de la vente d'immeubles neufs en construction, des immeubles qui font déjà l'objet d'une procédure d'expropriation et de certaines mutations effectuées entre parents et enfants.

L'article 83*sexies* précise que toute intention de vendre un immeuble dans les périmètres soumis au droit de préemption doit faire l'objet d'une déclaration à la commune. Le contenu de cette déclaration est précisé. Le défaut de déclaration peut entraîner la nullité de la vente, à condition que le titulaire du droit de préemption la réclame en justice.

Volgens artikel 83*septies* heeft de houder van het recht van voorkoop die van de verkoop van een goed op de hoogte is gebracht drie keuzemogelijkheden : ofwel zijn recht van voorkoop uitoefenen onder de door de verkoper gestelde voorwaarden, hiervan afzien of een tegenvoorstel doen waarover de vrederechter in voorkomend geval uitspraak zal doen.

Artikel 83*octies* laat de verkoper vrij het voorstel van nieuwe regeling te aanvaarden, bij zijn voorstel te blijven en te aanvaarden dat de vrederechter het geschil beslecht, of er gewoon van af te zien dat zijn onroerend goed wordt verkocht.

Artikel 83*nonies* regelt de wijze waarop de vrederechter optreedt voor het geval dat de houder van het recht van voorkoop ervan uitgaat dat de door de verkoper voorgestelde voorwaarden overdreven zijn en hij de zaak, met instemming van de verkoper, ter beoordeling voorlegt aan de vrederechter.

Artikel 83*decies* bepaalt de termijn tijdens welke de authentieke akte moet worden verleden op vier maanden te rekenen van het akkoord over de verkoopvoorwaarden.

Wanneer de verkoopvoorwaarden door de vrederechter worden bepaald, kunnen de partijen luidens artikel 83*undecies* nog kiezen tussen het aanvaarden of het afwijzen van die voorwaarden. Een stilzwijgen van meer dan twee maanden moet evenwel zo worden uitgelegd dat de beslissing wordt aanvaard.

De gevolgen van het feit dat de houder van het recht van voorkoop ervan afziet om zijn recht uit te oefenen worden geregeld door artikel 83*duodecies*. Indien van het recht wordt afgezien voor de rechter de prijs bepaalt, herkrijgt de verkoper zijn vrijheid om te verkopen onder de voorwaarden die hij in zijn verklaring heeft gesteld. Indien hij er na de beslissing van afziet, kan de houder van het recht van voorkoop zijn recht ten opzichte van dezelfde eigenaar gedurende vijf jaar niet meer uitoefenen.

Artikel 83*terdecies* regelt de termijn voor de betaling van de prijs van het onroerend goed. Indien deze niet in acht wordt genomen, kan de verkoop worden vernietigd.

Wanneer de houder van het recht van voorkoop van zijn recht gebruik heeft gemaakt moet de eigenaar de huurders die zijn pand eventueel bewonen hiervan krachtens artikel 83*quaterdecies* op de hoogte brengen.

De onroerende goederen die bij voorkoop zijn verkregen mogen luidens artikel 83*quinquiesdecies* uiteraard voor geen andere doeleinden worden gebruikt dan die waarvoor zij zijn aangekocht. Indien zulks niet het geval is, kan de oospronkelijke verkoper in rechte eisen dat de schade die hij eventueel heeft geleden wordt vergoed.

D'après l'article 83*septies*, le titulaire du droit de préemption a le choix entre trois attitudes lorsqu'il est informé de la vente d'un bien : exercer son droit de préemption aux conditions fixées par le vendeur, y renoncer ou faire une contre-proposition qui sera, le cas échéant, arbitrée par le juge de paix.

L'article 83*octies* laisse le vendeur libre d'accepter les nouvelles modalités proposées, de maintenir les siennes tout en acceptant l'arbitrage du juge de paix ou de renoncer purement et simplement à vendre son immeuble.

L'article 83*nonies* règle les modalités d'intervention du juge de paix au cas où le titulaire du droit de préemption, estimant les conditions proposées par le vendeur exagérées, fait appel à son arbitrage avec le consentement du vendeur.

L'article 83*decies* fixe à quatre mois le délai dans lequel l'acte authentique doit être passé à dater de l'accord sur les conditions de vente.

Lorsque les conditions de vente sont fixées par le juge de paix, les parties ont encore le choix, précise l'article 83*undecies*, de les accepter ou de les refuser. Un silence prolongé de plus de deux mois doit toutefois être interprété comme une acceptation du verdict.

Les conséquences de la renonciation, par le titulaire du droit de préemption, à exercer son droit, sont réglées par l'article 83*duodecies*. Si la renonciation intervient avant la fixation judiciaire du prix, le vendeur retrouve sa liberté de vente aux conditions fixées dans sa déclaration. Si elle intervient après, le titulaire du droit de préemption ne peut plus exercer son droit avant 5 ans à l'égard du même propriétaire.

L'article 83*terdecies* règle le délai de paiement du prix de l'immeuble. S'il n'est pas respecté, la vente peut être annulée.

Lorsque le titulaire du droit de préemption a fait usage de son droit, le propriétaire est tenu, en vertu de l'article 83*quaterdecies* d'avertir les locataires qui occupent éventuellement son immeuble.

Les immeubles acquis par préemption ne peuvent évidemment, précise l'article 83*quinquiesdecies*, être utilisés à d'autres fins que celles pour lesquelles ils ont été achetés. Dans le cas contraire, le vendeur initial pourra réclamer en justice la réparation de l'éventuel dommage qu'il a subi.

Artikel 83*sexiesdecies* verplicht de houders van het recht van voorkoop ertoe een register bij te houden van de transacties van onroerende goederen die in het kader van dit recht tot stand zijn gekomen. Dit register is toegankelijk voor het publiek.

Tenslotte wordt in artikel 83*septiesdecies* bepaald in welke vorm – ter post aangetekende brief – de door de ordonnantie opgelegde kennisgevingen dienen te geschieden.

De artikelen 3 en 4 van het voorstel van ordonnantie vullen de artikelen 180 en 181 van de ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedebouw aan inzake de inlichtingen die moeten worden verstrekt op het ogenblik dat een onroerend goed dat gelegen is in een gebied dat onder de voorkooprege-ling valt, te koop wordt aangeboden.

L'article 83*sexiesdecies* impose aux titulaires du droit de préemption de tenir un registre des transactions d'immeubles opérées dans le cadre de ce droit. Le registre est accessible au public.

Enfin, l'article 83*septiesdecies* précise la forme – l'envoi recommandé à la poste – par laquelle les communications imposées par l'ordonnance doivent se produire.

Les articles 3 et 4 de la proposition d'ordonnance complètent les articles 180 et 181 de l'ordonnance organique relative à la planification et à l'urbanisme en ce qui concerne les informations à fournir au moment de la mise en vente d'un immeuble compris dans un périmètre de préemption.

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 107*quater* van de Grondwet.

Artikel 2

In titel II van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedebouw behoort een hoofdstuk VII te worden ingevoegd luidende :

«Hoofdstuk VII. Het recht van voorkoop.

*Artikel 83*bis

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt een recht van voorkoop ingesteld ten einde de mogelijkheid te geven werk te maken van ordeningsmaatregelen en -verrichtingen die bijdragen tot de stadsvernieuwing en de valorisatie van de openbare ruimten, een sociaal woonbeleid van het Gewest, de introductie van industriële of ambachtelijke activiteiten, de verwezenlijking van gemeenschapsvoorzieningen, de bestrijding van de vastgoedspeculatie, de bescherming van het onroerend erfgoed en van de natuurgebieden.

Elke beslissing tot voorkoop moet uitvoerig worden gemotiveerd en er moet melding worden gemaakt van het doel waarvoor dit recht wordt uitgeoefend.

*Artikel 83*ter

§ 1. Een recht van voorkoop kan worden ingesteld bij besluit van de Executieve in de door haar te bepalen gebieden.

Het besluit bepaalt het beoogde doel, de grenzen van het gebied waarbinnen het recht van voorkoop kan worden uitgeoefend, de houders van het recht van voorkoop, de voorrang die aan elk van hen wordt verleend en de draagwijdte van het recht dat hen wordt verleend, de tijd gedurende welke het recht van voorkoop kan worden uitgeoefend.

De duur van het recht van voorkoop mag niet meer dan 5 jaar bedragen. Het kan worden hernieuwd in de vormen bedoeld in het eerste en het tweede lid.

§ 2. Het besluit wordt binnen tien dagen na de goedkeuring ervan door de Executieve ter kennis gebracht van de eigenaars van de onroerende goederen die gelegen zijn in het gebied waarin het recht van voorkoop is ingesteld. Het wordt bovendien bekend gemaakt in het *Belgisch Staatsblad.*

PROPOSITION D'ORDONNANCE

Article 1er

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 107*quater* de la Constitution.

Article 2

Ajouter un chapitre VII au titre II de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme rédigé comme suit :

«Chapitre VII. Du droit de préemption.

*Article 83*bis

Un droit de préemption est instauré en Région de Bruxelles-Capitale en vue de permettre la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement qui contribuent à la rénovation urbaine et à la valorisation des espaces publics, à une politique régionale sociale de l'habitat, à l'accueil des activités industrielles ou artisanales, à la réalisation d'équipements collectifs, à la lutte contre la spéculation immobilière, à la sauvegarde du patrimoine immobilier et des espaces naturels.

Toute décision de préemption doit être motivée de manière exhaustive et mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé.

*Article 83*ter

§ 1er. Un droit de préemption peut être institué par arrêté de l'Exécutif dans les périmètres qu'il détermine.

L'arrêté détermine l'objectif poursuivi, les limites du périmètre dans lequel le droit de préemption peut être exercé, les titulaires du droit de préemption, la priorité accordée à chacun d'eux et l'étendue du droit qui leur est accordé, la durée pendant laquelle le droit de préemption peut être exercé.

La durée du droit de préemption ne peut dépasser 5 ans. Il peut être renouvelé dans les formes visées aux alinéas 1er et 2.

§ 2. L'arrêté est notifié aux propriétaires des immeubles compris dans le périmètre où est institué le droit de préemption dans les dix jours de son approbation par l'Exécutif. Il est en outre publié au *Moniteur belge.*

*Artikel 83*quater

Van dit recht van voorkoop kan gebruik worden gemaakt door :

- de gemeenten en de openbare centra van maatschappelijk welzijn;
- de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve;
- de Huisvestingsmaatschappij voor het Brussels Gewest;
- het Woningfonds.

*Artikel 83*quinquies

§ 1. In het door de Executieve afgebakende gebied vallen onder de regeling van het recht van voorkoop :

- de vervreemding onder bezwarende titel van elk bebouwd of onbebouwd onroerend goed in welke vorm ook. Bedoeld worden de verkopen uit de hand, onverschillig de wijze van betaling en de bijzondere verkoopvoorwaarden, de minnelijke ruilingen, met of zonder opleg, de vrijwillige openbare veilingen, de overdrachten van onroerend goed in het kader van de samenvoeging van vennootschappen, de inbreng in vennootschappen onverschillig de voorwaarden en wijze van inbreng, de overdrachten van onverdeeld recht betreffende een bebouwd of onbebouwd onroerend goed behalve wanneer die overdrachten worden toegestaan aan een van de deelgenoten;
- de overdracht van onverdeeld recht betreffende een onroerend goed of een gedeelte ervan, dat al dan niet bebouwd is, behalve wanneer de overdracht wordt toegestaan aan een van de deelgenoten.

§ 2. Onder de regeling van het recht van voorkoop vallen evenwel niet :

- de onroerende goederen betreffende welke een overeenkomst is gesloten voor de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, dat onderworpen is aan de wet van 9 juli 1971 en aan de uitvoeringsbesluiten ervan;
- de onroerende goederen waarvoor een onteigeningsprocedure ten algemenen nutte loopt;
- de onroerende goederen die worden verkocht of voor niet worden afgestaan aan de echtgenoot van de eigenaar of aan zijn afstammelingen.

*Artikel 83*sexies

§ 1. Elke vervreemding zoals bedoeld in artikel 83*quinquies,* § 1, wordt op straffe van nietigheid afhankelijk gesteld van een voorafgaande verklaring van de eigenaar welke bij ter post aangetekende brief wordt gezonden aan de gemeente van de plaats waar het onroerend goed gelegen is.

*Article 83*quater

Ce droit de préemption peut être ouvert :

- aux communes et aux Centres publics d'aide sociale;
- à L'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale;
- à la Société de Logement pour la Région bruxelloise;
- au Fonds du Logement.

*Article 83*quinquies

§ 1er. Sont soumis au droit de préemption dans le périmètre défini par l'Exécutif :

- l'aliénation, à titre onéreux, de tout immeuble bâti ou non bâti, sous quelque forme que ce soit. Sont visées les ventes de gré à gré, quelles que soient les modalités de paiement et les conditions particulières de vente; les échanges amiables, avec ou sans soulte; les adjudications publiques volontaires; les mutations immobilières intervenant dans le cadre de fusion de sociétés; les apports en sociétés, quelles que soient les conditions et modalités de l'apport; les cessions de droit indivis portant sur un immeuble, bâti ou non bâti, sauf lorsqu'elles sont consenties à l'un des co-indivisaires;
- la cession de droit indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, sauf lorsqu'il est consenti à l'un des co-indivisaires.

§ 2. Ne sont toutefois pas soumis au droit de préemption :

- les immeubles qui font l'objet d'un contrat de vente d'immeuble à construire ou en voie de construction soumis à la loi du 9 juillet 1971 et à ses arrêtés d'exécution;
- les immeubles qui font l'objet d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique;
- les immeubles vendus ou cédés à titre gratuit au conjoint du propriétaire ou à ses descendants.

*Article 83*sexies

§ 1er. Toute aliénation visée à l'article 83*quinquies,* § 1er, est subordonnée, sous peine de nullité, à une déclaration préalable du propriétaire adressée par lettre recommandée à la poste à la commune du lieu où l'immeuble est situé.

De gemeente bericht de ontvangst van de verklaring binnen 10 dagen na de verzendingsdatum en zendt hiervan onmiddellijk een kopie aan de houders van het recht van voorkoop en, ter kennisneming, aan de administratie van registratie en domeinen.

De verklaring, waarvan het model wordt vastgesteld door de Executieve, moet het volgende bevatten :

- de identiteit en de woonplaats van de eigenaar;
- het adres van het onroerend goed dat men wil vervreemden;
- de beschrijving van het onroerend goed en met name de kadastrale aanduiding ervan, de oppervlakte op de grond en de nuttige oppervlakte, het aantal verdiepingen; het juridisch statuut van het goed en de daaraan verbonden rechten;
- de juridische status van het goed en de rechten die eraan verbonden zijn;
- de vermelding van de prijs en de voorwaarden van de voorgenomen vervreemding of, in geval van openbare veiling, de schatting van het goed of van de inzet ervan. Wanneer de tegenwaarde van de vervreemding in natura wordt betaald, moet in de verklaring melding worden gemaakt van de schattingsprijs van die tegenwaarde.

De in het eerste lid voorgeschreven vordering tot nietigverklaring verjaart vijf jaar na de ondertekening van de authentieke akte van de eigendomsovergang.

§ 2. In geval veiling of van herverkoop ten gevolge van de uitoefening van het recht van hoger bod, wordt de in paragraaf 1 bedoelde verklaring opgemaakt door de notaris die gelast is tot de verkoop over te gaan ten minste 60 dagen vóór de zitdag van de toewijzing. Daarin worden bovendien de datum en de wijze van verkoop vermeld.

*Artikel 83*septies

§ 1. De houder van het recht van voorkoop geeft de eigenaar binnen twee maanden na het ontvangbewijs van de verklaring tot verkoop kennis van :

- hetzij zijn beslissing om af te zien van de uitoefening van het recht van voorkoop;
- hetzij van zijn beslissing om aan te kopen tegen de prijzen en onder de voorwaarden welke zijn voorgesteld na advies van de administratie van registratie en domeinen. Na verloop van deze termijn kan vrij worden overgegaan tot de aankoop;
- hetzij zijn aanbod om het goed te verwerven tegen een door hem voorgestelde prijs en, bij gebreke van dit aanbod, van zijn intentie om de prijs van het goed te laten bepalen door de vrederechter.

La commune accuse réception de la déclaration dans les 10 jours de la date d'envoi et en transmet immédiatement copie aux titulaires du droit de préemption et, pour avis, à l'administration de l'enregistrement et des domaines.

La déclaration, dont le modèle est fixé par l'Exécutif, contient obligatoirement :

- l'identité et le domicile du propriétaire;
- l'adresse de l'immeuble dont l'aliénation est projetée;
- la description de l'immeuble et notamment sa référence cadastrale, la surface au sol et la surface utile, le nombre de niveaux;
- le statut juridique du bien et les droits qui y sont attachés;
- l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas d'adjudication publique, l'estimation du bien ou sa mise à prix. Lorsque la contrepartie de l'aliénation fait l'objet d'un paiement en nature, la déclaration doit mentionner le prix d'estimation de cette contrepartie.

L'action en nullité prévue au premier alinéa se prescrit par cinq ans à compter de la signature de l'acte authentique portant transfert de propriété.

§ 2. En cas de vente par adjudication publique ou de revente par suite de l'exercice du droit de surenchère, la déclaration visée au § 1er est faite par le notaire chargé de procéder à la vente au moins 60 jours avant la séance d'adjudication. Elle indique en outre la date et les modalités de la vente.

*Article 83*septies

§ 1er. Le titulaire du droit de préemption notifie au propriétaire, dans les deux mois de l'accusé de réception de la déclaration de vente :

- soit sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption;
- soit sa décision d'acquérir aux prix et conditions proposées après avis de l'administration de l'enregistrement et des domaines remis dans le mois de l'envoi de la demande d'avis. Passé ce délai, il peut être procédé librement à l'acquisition;
- soit son offre d'acquérir le bien à un prix proposé par lui et, à défaut d'acceptation de cette offre, son intention de faire fixer le prix du bien par le juge de paix.

Het stilzwijgen van de houder van het recht van voorkoop gedurende twee maanden te rekenen van het ontvangbewijs van de verklaring geldt als afstand van de uitoefening van het recht van voorkoop.

§ 2. In geval van openbare veiling is de notaris die de akte opmaakt ertoe gehouden aan het slot van de opbiedingen en voor de toewijzing in het openbaar te vragen of een van de houders van het recht van voorkoop zijn recht wenst te doen gelden op de prijs van het laatste bod. De verwerving door de houder van het recht van voorkoop geschiedt door hem in de plaats te stellen van de koper.

In geval van herverkoop ten gevolge van de uitoefening van het recht van hoger bod, wordt dezelfde vraag in het openbaar gesteld op de zitdag van de toewijzing.

De houder van het recht van voorkoop beschikt bovendien over een termijn van 30 dagen te rekenen van de toewijzing om de instrumenterende notaris ervan op de hoogte te brengen dat hij in de plaats wenst te treden van de koper tegen de prijs van het laatste opbod of hoger bod. Bij de akte van verkoping wordt een kopie gedaan van de beslissing.

*Artikel 83*octies

De eigenaar beschikt, te rekenen van de ontvangst van de kooporder, over een termijn van twee maanden om aan de houder van het recht van voorkoop ter kennis te brengen dat hij :

- ofwel de prijs of de nieuwe voorgestelde regels aanvaardt;
- ofwel de prijs of de schatting die in zijn verklaring vermeld staan handhaaft en aanvaardt dat de prijs wordt bepaald door de vrederechter;
- ofwel afziet van de vervreemding.

Het stilzwijgen van de eigenaar gedurende de termijn van twee maanden zoals bedoeld in het eerste lid geldt als een afstand van de vervreemding.

*Artikel 83*nonies

Indien de houder van het recht van voorkoop ervan uitgaat dat de prijs die de eigenaar voorstelt overdreven is, kan hij zich binnen een termijn van 30 dagen, te rekenen van de ontvangst van het antwoord van de eigenaar bij aan de griffie gericht verzoekschrift tot de verderechter wenden van de plaats waar het goed gelegen is om de prijs te bepalen.

Verzonden worden het besluit van de Executieve waarbij de voorwaarden voor de uitoefening van het recht van voorkoop worden bepaald, de verklaring van de eigenaar, de kooporder van de houder van het recht van voorkoop en het antwoord van de eigenaar.

Le silence du titulaire du droit de préemption pendant deux mois à compter de l'accusé de réception de la déclaration vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

§ 2. En cas d'ajudication publique, le notaire instrumentant est tenu de demander publiquement à la fin des enchères et avant l'adjudication si un des titulaires du droit de préemption désire exercer son droit au prix de la dernière offre. L'acquisition par le titulaire du droit de préemption se fait par substitution à l'adjudicataire.

En cas de revente par suite de l'exercice du droit de surenchère, la même question doit être posée publiquement à la séance de surenchère.

Le titulaire du droit de préemption dispose en outre d'un délai de 30 jours à dater de l'adjudication pour informer le notaire instrumentant de sa décision de se substituer à l'adjudicataire au prix de la dernière enchère ou surenchère. Copie de la décision est annexée à l'acte d'adjudication.

*Article 83*octies

A compter de la réception de l'offre d'acquérir, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :

- soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposées;
- soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par le juge de paix;
- soit qu'il renonce à l'aliénation.

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois visé à l'alinéa 1er équivaut à une renonciation d'aliéner.

*Article 83*nonies

Si le titulaire du droit de préemption estime que le prix proposé par le propriétaire est exagéré, il peut, dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la réponse du propriétaire, saisir le juge de paix du lieu où est situé le bien par requête adressée au greffe aux fins de voir le prix fixé par elle.

L'envoi comprend l'arrêté de l'Exécutif fixant les conditions d'exercice du droit de préemption, la déclaration du propriétaire, l'offre d'acquérir du titulaire du droit de préemption et la réponse du propriétaire.

Vervolgens wordt tewerk gegaan overeenkomstig de artikelen 4 en volgende van de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij spoedeisende omstandigheden inzake de onteigeningen ten algemenen nutte. In de door de rechter vastgestelde prijs is er geen vergoeding begrepen.

Indien de vrederechter niet binnen de in het eerste lid gestelde termijn wordt geadiëerd, wordt de houder van het recht van voorkoop geacht te hebben afgezien van de uitoefening van zijn recht.

*Artikel 83*decies

In geval van akkoord over de prijs die de eigenaar heeft opgegeven of over de prijs die de houder van het recht van voorkoop biedt, wordt er binnen een termijn van vier maanden te rekenen van dit akkoord een authentieke akte opgemaakt om de eigendomsovergang vast te stellen.

*Artikel 83*undecies

Wanneer de aankoopprijs wordt bepaald door de vrederechter, kunnen de partijen ermee instemmen of afzien van de overdracht gedurende een termijn van twee maanden nadat de beslissing van de rechter definitief is geworden.

Het stilzwijgen van de partijen gedurende deze termijn geldt als instemming met de door de rechter bepaalde prijs.

In geval van instemming met de door de rechter bepaalde prijs of van stilzwijgen van de twee partijen gedurende de twee maanden die op zijn beslissing volgen, wordt er binnen een termijn van vier maanden te rekenen van de definitief geworden beslissing van de rechter een authentieke akte opgemaakt.

*Artikel 83*duodecies

Indien de houder van het recht van voorkoop heeft afgezien van het recht van voorkoop voordat de rechter de prijs bepaalt, kan de eigenaar zijn goed verkopen tegen de in zijn verklaring opgegeven prijs.

Indien de houder van het recht van voorkoop ervan afziet om zijn recht te doen gelden op een goed waarvan de prijs door de rechter is bepaald, kan hij van dit recht ten opzichte van dezelfde eigenaar gedurende een termijn van vijf jaar te rekenen van de definitief geworden rechterlijke beslissing geen gebruik meer maken indien de eigenaar dit goed binnen die termijn tegen de door de rechtbank bepaalde termijn verkoopt.

Il est ensuite conformément aux articles 4 et suivants de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. Le prix fixé par le juge est exclusif de toute indemnité.

A défaut de saisine de la justice de paix dans le délai fixé à l'alinéa 1er, le titulaire du droit de préemption est réputé avoir renoncé à l'exercice de son droit.

*Article 83*decies

En cas d'accord sur le prix indiqué par le propriétaire ou sur le prix offert par le titulaire du droit de préemption, un acte authentique est dressé dans un délai de quatre mois à compter de cet accord pour constater le transfert de propriété.

*Article 83*undecies

Lorsque le prix d'acquisition est fixé par le juge de paix, les parties peuvent l'accepter ou renoncer à la mutation pendant un délai de deux mois après que la décision juridictionnelle est devenue définitive.

Le silence des parties dans ce délai vaut acceptation du prix fixé par le juge.

En cas d'acceptation du prix fixé par le juge ou de silence des deux parties pendant les deux mois qui suivent sa décision, un acte authentique est dressé dans un délai de quatre mois à compter de la décision judiciaire devenue définitive.

*Article 83*duodecies

Si le titulaire du droit de préemption renonce à l'exercice de son droit avant fixation judiciaire du prix, le propriétaire peut réaliser la vente de son bien au prix indiqué dans sa déclaration.

Au cas où le titulaire du droit de préemption renonce à l'exercice de son droit sur un bien dont le prix a été fixé judiciairement, il ne peut plus l'exercer à l'égard du même propriétaire pendant un délai de cinq ans à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive si le propriétaire, dans ce délai, réalise la vente de ce bien au prix fixé par la juridiction.

Iedere verkoop van een goed dat onder de regeling van de voorkoop valt tegen een andere prijs dan die welke in de verklaring vermeld staat, wordt geacht nietig te zijn.

*Artikel 83*terdecies

In geval van aankoop moet de houder van het recht van voorkoop de prijs betalen uiterlijk binnen vier maanden na de beslissing om het goed aan te kopen tegen de prijs die de verkoper heeft opgegeven of waarmee hij heeft ingestemd, na de definitieve beslissing van de vrederechter of na de datum van de akte van verkoping.

Bij gebreke van betaling bij het verstrijken van deze termijn, wordt de aankoop geacht nietig te zijn en kan de eigenaar zijn goed dan vrij vervreemden.

*Artikel 83*quaterdecies

Wanneer de houder van het recht van voorkoop hem kennis heeft gegeven van zijn besluit om dit recht uit te oefenen, behoort de eigenaar de huurders op de hoogte te brengen en ze kenbaar te maken aan deze houder.

*Artikel 83*quinquiesdecies

De goederen die door voorkoop worden aangekocht, moeten worden gebruikt of vervreemd met het doel waarvoor het recht is uitgeoefend.

Zij kunnen niet voor een lagere prijs dan de aanschaffingsprijs worden verkocht op gevaar af dat de oorspronkelijke verkoper een schadevergoeding eist.

De eis tot schadevergoeding van de oorspronkelijke verkoper verjaart 5 jaar na de vermelding van de bestemming of de vervreemding van het goed in het in artikel *83sexiesdecies* vastgestelde register.

*Artikel 83*sexiesdecies

De houders van het recht van voorkoop houden een register bij waarin alle aankopen die door de uitoefening van dit recht tot stand zijn gekomen alsmede het werkelijke gebruik van de aldus verkregen goederen, worden ingeschreven.

In het register wordt melding gemaakt van de data van de verrichtingen, de naam en het adres van de partijen, de aankoopvoorwaarden met inbegrip van de prijs, het beoogde doel, het werkelijke gebruik van de aangekochte goederen.

Est réputée nulle, toute vente d'un bien soumis à préemption à un prix différent de celui qui figure dans la déclaration.

*Article 83*terdecies

En cas d'acquisition, le titulaire du droit de préemption devra régler le prix au plus tard dans les quatre mois qui suivent soit la décision d'acquérir le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par lui, soit la décision définitive du juge de paix, soit la date de l'acte d'adjudication.

En l'absence de paiement à l'expiration de ce délai, l'acquisition est réputée nulle et non avenue et le propriétaire peut alors aliéner son bien librement.

*Article 83*quaterdecies

Lorsque le titulaire du droit de préemption lui a notifié sa décision d'exercer ce droit, le propriétaire est tenu d'informer les locataires et de les faire connaître à ce titulaire.

*Article 83*quinquiesdecies

Les biens acquis par préemption doivent être utilisés ou aliénés dans le but pour lequel le droit a été exercé.

Ils ne peuvent, sous peine d'une action en dommages et intérêts du vendeur initial, être vendus à un prix inférieur au prix d'acquisition.

L'action en dommages et intérêts du vendeur initial se prescrit par 5 ans à dater de la mention de l'affectation ou de l'aliénation du bien au registre prévu à l'article *83sexiesdecies*.

*Article 83*sexiesdecies

Les titulaires du droit de préemption tiennent un registre dans lequel sont inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice de ce droit ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis.

Le registre mentionne les dates des opérations, les noms et adresses des parties, les conditions d'acquisition y compris le prix, le but poursuivi, l'utilisation effective des biens acquis.

Iedereen kan het register inzien of er een uittreksel van krijgen.

*Artikel 83*septiesdecies

De verklaringen, vorderingen, aanbiedingen en besluiten van de houders van het recht van voorkoop en van de eigenaars van onroerende goederen die onder de voorkoopregeling vallen worden bij ter post aangetekende brief met ontvangbewijs ter kennis gebracht.

Artikel 3

In het tweede lid van artikel 180 worden de volgende woorden toegevoegd :

«alsmede van het eventuele bestaan van een recht van voorkoop».

Artikel 4

In artikel 181 behoort er een tweede lid te worden ingevoegd, luidende :

«Hij moet tevens melding maken van het bestaan van een recht van voorkoop».

12 oktober 1992.

Toute personne peut consulter ce registre ou en obtenir un extrait.

*Aricle 83*septiesdecies

Les déclarations, demandes, offres et décisions des titulaires du droit de préemption et des propriétaires d'immeubles qui y sont soumis sont notifiées par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception.

Article 3

Ajouter, au deuxième alinéa de l'article 180, les mots :

«ainsi que de l'existence éventuelle d'un droit de préemption».

Article 4

Ajouter un deuxième alinéa à l'article 181, rédigé comme suit :

«Il doit également faire mention de l'existence d'un droit de préemption».

12 octobre 1992.

Philippe DEBRY
Marie NAGY