

## BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 1994-1995

3 APRIL 1995

### VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

#### betreffende het recht van voorkoop

ingediend door de heren Philippe DEBRY (F),  
Serge MOUREAUX (F), Walter VANDENBOSSCHE (N),  
Jean-Pierre CORNELISSEN (F),  
Robert DELATHOUWER (N), mevr. Magdeleine  
WILLAME-BOONEN (F), de heren Jan DE  
BERLANGEER (N) en Dolf CAUWELIER (N)

### Toelichting

#### A. De precedenten

Het recht van voorkoop bestaat in verschillende landen en soms sinds geruime tijd.

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.

## CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 1994-1995

3 AVRIL 1995

### PROPOSITION D'ORDONNANCE

#### relative au droit de préemption

déposée par MM. Philippe DEBRY (F),  
Serge MOUREAUX (F), Walter VANDENBOSSCHE (N),  
Jean-Pierre CORNELISSEN (F),  
Robert DELATHOUWER (N), Mme Magdeleine  
WILLAME-BOONEN (F), MM. Jan DE  
BERLANGEER (N) et Dolf CAUWELIER (N)

### Développements

#### A. Les précédents

Le droit de préemption existe dans différents pays et parfois depuis un certain temps déjà.

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 créé 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 deux 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.

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 neer dat de overheid kan ingrijpen op de markt om op de speculatie rond te bebouwen gebieden te beperken. Thans wordt van die ZAD's gebruik gemaakt voor andere doelstellingen inzake ruimtelijke ordening, doch het nut ervan is nooit in twijfel getrokken.

Tenslotte is er in 1985 een 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.

In de Duitse Bondsrepubliek is het recht van voorkoop een belangrijk instrument van het grondbeleid van de gemeenten maar kan enkel toegepast worden binnen de perimeters van een "Bebauungsplan" (min of meer ons bijzonder bestemmingsplan).

In Duitsland bestaan verschillende rechtsstelsels: het algemeen recht van voorkoop op gronden bestemd voor het algemeen belang, het recht van voorkoop eigen aan niet-bebouwde terreinen en het recht van voorkoop betreffende renovatiegebieden. De doeltreffendheid van het recht van voorkoop werd versterkt door de wet van 1971. Voordien was de voorkoopprijs deze voorzien in de onderhandse verkoopakte. Sindsdien mag de gemeente een prijs betalen die administratief werd vastgesteld volgens de beginselen die inzake onteigening van toepassing zijn.

Deze mogelijkheid om de door de verkoper gevraagde prijs te betwisten bestaat ook in Frankrijk waar de overheid die het recht van voorkoop uitoefent een andere prijs kan bieden. Indien de eigenaar met dit bod niet tevreden is, kan hij van de vervreemding van zijn goed afzien of aanvaarden dat de prijs door de onteigeningsrechter bepaald wordt.

Het recht van voorkoop bestaat reeds in België:

- de wet betreffende de landpacht van 4 januari 1969 (artikelen 47 tot 55) heeft het recht van voorkoop ingevoerd ten gunste van de huurder van een landelijk goed en van de leden van zijn gezin deel uitmaken van het bedrijf. De bedoeling is de voortzetting van zijn landbouwbedrijf te waarborgen door hem te beschermen tegen een nieuwe eigenaar of hem de mogelijkheid te geven het voortduren van zijn huurovereenkomst met een kandidaat-koper te onderhandelen.

Om de landbouwstructuren te verbeteren en de landelijke-ruil-verkaveling te bevorderen heeft de wet van 22 juli 1979 (artikel 56) de Nationale Landmaatschappij een recht van voorkoop verleend in bepaalde gebieden die bij koninklijk

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 aux pouvoirs publics d'intervenir sur le marché pour limiter la spéculation autour des zones à urbaniser. Aujourd'hui, les zones d'aménagement différé servent d'autres objectifs d'aménagement, mais leur utilité n'a jamais été contestée.

Enfin, un droit de préemption 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.

En Allemagne fédérale, il représente un instrument important de politique foncière des municipalités, mais il ne peut être appliqué que dans le périmètre d'un "Bebauungsplan" (équivalent approximatif de notre plan particulier d'affectation du sol).

On y trouve plusieurs régimes juridiques: celui du droit de préemption général sur les terrains destinés par les plans à des utilisations d'intérêt général, celui particulier aux terrains non bâtis et celui concernant les zones de rénovation. L'efficacité des droits de préemption a été renforcée par la loi de 1971. Auparavant, le prix de la préemption était prévue dans l'acte privé de vente. Depuis lors, la commune peut verser un prix fixé par décision administrative selon les principes applicables en matière d'expropriation.

Cette possibilité de contester le prix demandé par le vendeur existe aussi en France où le pouvoir préemptant peut faire une offre à un autre prix. Si le propriétaire n'est pas satisfait par cette offre, il peut soit renoncer à aliéner son bien, soit accepter que le prix soit fixé par le juge de l'expropriation.

En Belgique, le droit de préemption existe déjà:

- la loi sur le bail à ferme du 4 janvier 1969 (articles 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.

Pour améliorer les structures agraires et favoriser le remembrement rural, la loi du 22 juillet 1970 (article 56) a doté la Société nationale terrienne d'un droit de préemption dans certaines zones définies par arrêté royal. Organisé sur

besluit vastgelegd werden. Dit recht, georganiseerd op hetzelfde model als het recht van voorkoop in het kader van de landpacht, staat evenwel op de tweede plaats in de rangorde.

Het recht van voorkoop is op initiatief van de Brusselse 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 goedgelegen 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.

Hier dient tenslotte een wetsvoorstel vermeld te worden "betreffende het sociaal grondbeleid" dat bijna tot een goed einde gebracht werd. In het kader van het sociaal woningbeleid had de heer DE SERANNO (CVP) in 1978 een wetsvoorstel ingediend tot verlening van een recht van voorkoop aan de nationale Huisvestingsmaatschappij, de gemeenten en sommige openbare instellingen in de woonuitbreidingsgebieden om deze in te richten met het oog op de bouw van sociale woningen (Besc. Senaat 957, 1976-1977; nr 1). Dit wetsvoorstel werd door de Senaat op 20 juli 1978 goedgekeurd en door de Kamer op 12 juli 1979 na wijzigingen maar werd geblokkeerd bij het tweede onderzoek door de Senaat.

## B. Een nieuwe juridische context

Tot voor kort kon men zich afvragen of de invoering van het recht van voorkoop onder de bevoegdheid van de gewesten viel. Vandaag is het niet meer mogelijk hieraan te twijfelen.

Tijdens de bespreking van de bijzondere wet tot vervollediging van de federale Staatsstructuur werd artikel 14 van de wet van 8 augustus 1980, gewijzigd op 8 augustus 1988, dat bij de wet van 16 januari 1989 opgeheven werd, opnieuw ingevoegd als volgt:

"Binnen de grenzen van de bevoegdheden van de Gewesten en de Gemeenschappen, kunnen de decreten een recht van voorkoop invoeren voor zover dit recht van voorkoop geen afbreuk doet aan een op de dag van de inwerkingtreding van dit artikel bestaand recht van voorkoop.

Eenzijds kan het decreet geen recht van voorkoop invoeren op de goederen van het federaal openbaar of privaat domein; anderzijds kunnen enkel de Gemeenschappen en de Gewesten een recht van voorkoop invoeren op de goederen van hun eigen openbaar of privaat domein."

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.

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.

Il convient enfin de citer une proposition de loi "relative à la politique foncière sociale" et qui fut bien prêt d'aboutir. Dans le cadre de la politique sociale du logement, M. DE SERANNO (CVP) avait déposé en 1978 une proposition de loi visant à mettre un droit de préemption à la disposition de la Société nationale du Logement, des communes et de certains établissements publics dans les zones d'extension d'habitat pour l'achat de terrains qu'elle aménagerait en vue de la construction d'habitations sociales (Doc. Sénat 957, 1976-1977, n° 1). Votée par le Sénat le 20 juillet 1978, puis, après modification, par la Chambre le 12 juillet 1979, elle fut bloquée lors de son second examen par le Sénat.

## B. Un nouveau contexte juridique

Jusqu'il y a peu, on pouvait se demander si l'instauration du droit de préemption entraînait dans le champ des compétences des Régions. Aujourd'hui, le doute n'est plus permis.

En effet, lors de la discussion de la loi spéciale visant à achever la Structure fédérale de l'Etat, l'article 14 de la loi du 8 août 1980, modifiée le 8 août 1988, qui avait été abrogé par la loi du 16 janvier 1989 a été réinséré comme suit:

"Dans les limites des compétences des Régions et des Communautés, les décrets peuvent instituer un droit de préemption, pour autant que ce droit de préemption ne porte pas préjudice à un droit de préemption existant le jour de l'entrée en vigueur du présent article.

Le décret ne peut instituer un droit de préemption sur les biens du domaine public ou privé fédéral; inversement, seules les Communautés ou les Régions peuvent instituer un droit de préemption sur les biens de leur propre domaine public ou privé."

### C. Doelstellingen van het recht van voorkoop

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 in een vervreemdingsverrichting en de oorspronkelijk overwogen prijs ter discussie te stellen.

Ofschoon het recht van voorkoop a priori een middel is voor de overheid om goederen aan te schaffen, is dit instrument vooral nuttig in de bestrijding van de grondspeculatie. Zoals het in deze ordonnantie vervat is, moet het recht van voorkoop eigenlijk voor de overheid een zekere controle op de prijs van de grondtransacties mogelijk maken binnen de perimeters die vastgesteld werden in functie van de speculatiesico's.

De doelstelling van deze ordonnantie is dus de overheid de mogelijkheid te verschaffen de evolutie van de grondprijzen in de door de gewestelijke overheid vastgestelde perimeters voor een beperkte duur te controleren en deze gronden in voorkomend geval te kopen. De gekozen perimeters zouden vooral stedelijke ruimten moeten zijn waar de overheid rechtstreeks of via de opmaak van een bestemmingsplan wil optreden.

De ervaring heeft aangetoond dat bij gebreke aan een dergelijk instrument de loutere aankondiging van een initiatief in een bepaalde wijk vaak een forse stijging van de grondprijzen tot gevolg had. Men heeft kunnen vaststellen dat deze stijging via "georganiseerde" transacties tegen moedwillig overdreven prijzen in de hand kon gewerkt worden ten einde richtprijzen te doen ontstaan waarmee men later rekening zou moeten houden bij een eventuele schatting van andere goederen.

Deze speculatiespiraal kon vaak vastgesteld worden en het meest recente en opmerkelijk voorbeeld is dit van de wijk rond het Zuidstation waar de duizelingwekkende stijging van de prijzen de mogelijke keuzen qua bestemmingen heeft beperkt en de gewestelijke overheid, die wenste op te treden, in grote moeilijkheden gebracht heeft.

### D. Voordelen van het recht van voorkoop

#### 1. Bestrijding van de speculatie beter dan via de onteigening

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

In tegenstelling tot het recht van voorkoop dat de keuze van de medecontractant beperkt voor de verkoper die steeds vrij blijft om zijn onroerend goed al dan niet te vervreemden, blijft de onteigening daarentegen een autoritair middel om een goed te verwerven. Zelfs als de overheid eigenmachtig

### C. Objectifs du droit de préemption

Le droit de préemption est un mécanisme juridique qui permet à son titulaire, s'il désire l'exercer, d'être préféré comme acquéreur dans une opération d'aliénation tout en pouvant remettre en cause le prix initialement envisagé.

Bien qu'il s'agisse à priori d'un moyen pour les pouvoirs publics d'acquérir des biens, cet instrument se révèle surtout utile dans le cadre de la lutte contre la spéculation foncière. Tel qu'il est conçu dans la présente ordonnance, le droit de préemption doit en effet permettre aux pouvoirs publics d'assurer un certain contrôle sur les prix des transactions immobilières dans des périmètres définis en fonction des risques de spéculation.

L'objectif de cette ordonnance est donc de donner les moyens aux pouvoirs publics de maîtriser, dans les périmètres définis par l'autorité régionale et pour une durée limitée, l'évolution des prix des biens fonciers et de les acquérir le cas échéant. Les périmètres choisis devraient surtout être des endroits de la ville où les pouvoirs publics souhaitent intervenir, soit directement, soit en réalisant un plan d'affectation du sol.

L'expérience nous a appris, qu'en l'absence d'un tel outil, la simple annonce de l'intention d'intervenir dans un quartier déterminé avait souvent pour effet de provoquer une hausse parfois importante des valeurs foncières. On a pu constater que cette hausse pouvait être alimentée par des transactions "arrangées" à des prix volontairement surfaits, dans le seul but de créer des valeurs de référence dont il faudra tenir compte pour une éventuelle estimation future d'autres biens.

Le phénomène de spirale spéculative a pu être observé de nombreuses fois, l'exemple le plus récent et plus remarquable étant sans doute celui des abords de la gare du Midi, où l'augmentation vertigineuse des prix a limité les choix possibles en matière d'affectation et pose de grandes difficultés au pouvoir régional qui souhaite y intervenir.

### D. Avantages du droit de préemption

#### 1. Lutter contre la spéculation plus efficacement que par 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 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,

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/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 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 doorgaans mogelijk wanneer de wijk reeds is 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 vóór 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.

## 2. De markt 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 vooskoop 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

une épée de Damoclès reste toujours suspendue sur les immeubles compris dans un périmètre d'expropriation. Dans un état permanent d'insécurité, leurs propriétaires en perdent totalement la maîtrise. Il 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 tentent d'anticiper les mouvements du marché et de profiter des 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 doivent-ils être d'autant plus élevés, en raison de l'envolée des prix qui l'a précédée.

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'oeuf 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.

## 2. Réguler le 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 échappent au paiement 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 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

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 verkoopvoorwaarden wanneer de verkoop niet afgesloten wordt met een houder van een recht van voorkoop maken het immers mogelijk alle verkopen te registreren die verleden werden binnen een perimeter die onder de toepassing van het recht van voorkoop valt.

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 de la transaction 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 a posteriori sur les conditions de vente lorsqu'elle n'est pas conclue avec un titulaire du droit de préemption permettent en effet d'enregistrer toutes les ventes réalisées dans le périmètre soumis à préemption.

## Artikelsgewijze bespreking

### Artikel 1

Met dit artikel wordt verduidelijkt dat de in de ordonnantie behandelde aangelegenheid onder de gewestelijke bevoegdheid valt, wat trouwens uitdrukkelijk gepreciseerd werd in artikel 14 van de bijzondere wet tot hervorming der instellingen van 8 augustus 1980, gewijzigd bij de bijzondere wet van 16 juli 1993 tot vervollediging van de federale Staatsstructuur.

### Artikel 2

Artikel 2 stelt de benaming vast van de grondgebieden die onder het recht van voorkoop vallen, met name de "périmeters".

### Artikel 3

Het is de taak van de Regering de verschillende perimeters vast te stellen. Een dergelijke beslissing dient bij een besluit van de Regering genomen te worden, daar in de motivering uitdrukkelijk moet verwezen worden naar de beoogde doelstellingen.

Met andere woorden moet men in de consideransen van het besluit de redenen preciseren waarom de in het besluit bedoelde gebouwen onder het recht van voorkoop vallen alsmede het beoogde resultaat.

Men moet immers vermijden dat de vaststelling van de perimeters verantwoord wordt door bedoelingen die niets te maken hebben met het openbaar nut en die bijvoorbeeld privé-projecten of projecten in het belang van het privé-patrimonium van de overheid zouden bevorderen.

### Artikel 4

Het eerste lid geeft een opsomming van de verschillende overheden die als houder van een recht van voorkoop kunnen optreden.

Het tweede en het derde lid bepalen de voorrangsregelen indien verschillende overheden die een recht van voorkoop hebben voor hetzelfde goed optreden. Indien de Regering een perimeter vaststelt op aanvraag van verschillende concurrerende overheden die een recht van voorkoop uitoefenen, moet het besluit van de Regering vanzelfsprekend een prioritaire rangorde voor deze concurrerende overheden bepalen.

Hier valt op te merken dat het Gewest ambtshalve prioritair is.

## Commentaire des articles

### Article 1

Cet article a pour objet de préciser que la matière traitée dans le texte de l'ordonnance relève bien de la compétence régionale, ce qui du reste fut expressément précisé à l'article 14 de la loi spéciale des réformes institutionnelles du 8 août 1980, telle que modifiée par la loi spéciale du 16 juillet 1993 visant à achever la structure fédérale de l'Etat.

### Article 2

L'article 2 fixe la dénomination des aires géographiques soumises au droit de préemption, à savoir des "périmètres".

### Article 3

C'est au Gouvernement qu'il appartient de définir les différents périmètres. Une telle décision doit être prise par arrêté du Gouvernement, étant entendu que la motivation doit faire expressément référence aux objectifs poursuivis.

En d'autres termes, il conviendra de préciser dans le préambule de l'arrêté les raisons qui justifient que l'ensemble d'immeubles, visés par l'arrêté, soit soumis au droit de préemption et le résultat poursuivi.

Il convient, en effet, d'éviter que la détermination des périmètres puisse se trouver justifiée au regard d'objectifs totalement étrangers à l'utilité collective et servir, par exemple, à la facilitation de projets privés ou ne servant que l'intérêt du patrimoine privé des pouvoirs publics.

### Article 4

L'alinéa 1<sup>er</sup> énumère les différentes autorités publiques susceptibles d'agir comme pouvoir préemptant.

Les alinéas 2 et 3 définissent les règles de priorité en cas de concours de différents pouvoirs préemptants sur un même bien. Il est entendu, en outre, que dans l'hypothèse où le Gouvernement arrête un périmètre à la demande de plusieurs pouvoirs préemptants concurrents, l'arrêté du Gouvernement doit établir l'ordre de priorité de ces pouvoirs préemptants concurrents.

Il est à noter que la Région est d'office prioritaire.

### Artikel 5

Paragraaf 1 bepaalt het toepassingsveld van de ordonnantie voor de verschillende gevallen waarin het recht van voorkoop kan uitgeoefend worden. Het eerste lid bepaalt de beginselen, het tweede en het derde lid bepalen de ambtshalve of voorwaardelijke uitsluitingen.

Hier dient gepreciseerd te worden dat de inbreng in een vennootschap in het woord "vervreemdingen" van het eerste lid van de bepaling vervat zit.

Er valt op te merken dat het derde lid van het beginsel uitgaat dat, indien de overeenkomst, het attest of de vergunning het besluit tot vaststelling van het recht van voorkoop voorafgaat, speculatie in dergelijke gevallen niet hoeft gevreesd te worden.

Het is bovendien logisch gebleken de vóór het besluit tot vaststelling van een perimeter gesloten onroerende leasing-overeenkomsten om billijkheidsredenen uit te sluiten. Men bedoelt met onroerende leasing elke huur-financierings-overeenkomst van een onroerend goed.

Men kan moeilijk aanvaarden dat het recht van voorkoop uitgeoefend wordt wanneer de leasinghouder tot een koopoptie overgaat. Daar de terugkoopwaarde marginaal is ten opzichte van de door de leasinghouder reeds betaalde sommen, zou het ongezond zijn de overheid toe te laten om langs omwegen van de door de deze leasinghouder gedragen kosten gebruik te maken.

Bovendien sluit paragraaf 2 de goederen of een deel ervan die aan publiekrechtelijke rechtspersonen toebehoren alsmede de goederen, bedoeld in een onteigeningsbesluit genomen om redenen van openbaar nut, uit van het toepassingsveld van de ordonnantie.

Met publiekrechtelijke rechtspersoon bedoelt men de door de overheid ingestelde en gecontroleerde rechtspersoon die over eigen macht beschikt om één of meerdere specifieke openbare behoeften te dekken en onder meer elke rechtspersoon, zoals bedoeld in artikel 1 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 24 juni 1993 tot vaststelling van de publiekrechtelijke rechtspersonen voor wie de stedenbouwkundige vergunningen, de verkavelingsvergunningen en de stedenbouwkundige attesten door de gemachtigde ambtenaar afgegeven worden.

### Artikel 6

Paragraaf 1 preciseert dat de perimeters vastgesteld worden op initiatief van de Regering zelf of op verzoek van de andere overheden die een recht van voorkoop uitoefenen, zoals bedoeld in artikel 4.

De informatie betreffende de bedoeling van de Regering om een perimeter vast te stellen of de wens van een overheid

### Article 5

Le paragraphe 1<sup>er</sup> définit le champ d'application de l'ordonnance en ce qui concerne les différentes hypothèses dans lesquelles peut être exercé le droit de préemption. L'alinéa 1<sup>er</sup> en définit les principes, les alinéas 2 et 3 en prévoient les exclusions d'office ou conditionnelles.

Précisons que les apports en société sont visés par le mot "aliénations" de l'alinéa 1<sup>er</sup> de la disposition.

Il est à noter que l'alinéa 3 part du postulat que si le contrat, le certificat ou le permis est antérieur à l'arrêté établissant le droit de préemption, il n'y a pas lieu de craindre, dans ces cas là, une spéculation.

Il a, par ailleurs, paru logique d'exclure les contrats de leasing immobilier conclus avant l'arrêté établissant un périmètre, essentiellement dans un souci d'égalité. Il y a lieu d'entendre par leasing immobilier tout contrat de location-financement d'un bien immobilier.

Il est difficilement acceptable que le droit de préemption s'exerce au moment de l'exercice, par le preneur du contrat, de son option d'achat. La valeur de rachat étant marginale par rapport aux sommes déjà exposées par le preneur de contrat, il serait difficilement justifiable de permettre à l'autorité publique de bénéficier de manière détournée des frais exposés par ce bénéficiaire.

Le paragraphe 2, exclut, en outre, du champ d'application de l'ordonnance les biens ou parties de biens appartenant à des personnes morales de droit public ainsi que les biens visés par un arrêté d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Par personne morale de droit public, on entend la personne morale créée et contrôlée par les pouvoirs publics et jouissant de pouvoirs propres en vue de la satisfaction d'un intérêt public ou d'intérêts publics spécifiques, et notamment toute personne morale visée à l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 juin 1993 déterminant les personnes de droit public pour lesquelles les permis d'urbanisme, permis de lotir et certificats d'urbanisme sont délivrés par le fonctionnaire délégué.

### Article 6

Le paragraphe 1<sup>er</sup> précise que les périmètres sont arrêtés à l'initiative du Gouvernement lui-même ou à la demande des autres pouvoirs préemptants visés à l'article 4.

Les informations relatives à l'intention du Gouvernement d'arrêter un périmètre, ou à l'intention d'un pouvoir préemp-



die een recht van voorkoop uitoefent om de vaststelling van een perimeter aan te vragen, ressorteren onder het beroepsgeheim van de beambten en ambtenaren.

Deze paragraaf preciseert bovendien de procedure die voor de vaststelling van een perimeter noodzakelijk is en stelt dat dit besluit of de vermelding van de impliciete goedkeuring van de aanvraag, geformuleerd overeenkomstig het vierde lid, in het *Belgisch Staatsblad* dient te worden bekendgemaakt.

Het besluit of de stilzwijgende goedkeuring houdt op te gelden na een termijn van tien jaar vanaf de bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*.

Paragraaf 2 geeft de Regering de mogelijkheid tot een latere uitbreiding van een perimeter over te gaan. Deze paragraaf preciseert overigens dat de duur van de gevolgen van dit besluit tot uitbreiding van een perimeter verbonden zijn aan deze van het oorspronkelijke besluit waarbij de eerste perimeter vastgesteld werd.

Paragraaf 3 preciseert dat het besluit tot vaststelling van een perimeter, dat in principe na een termijn van tien jaar ophoudt te gelden, eenmalig voor een periode van tien jaar mag verlengd worden.

Paragraaf 4 preciseert dat de Regering, op verzoek van een overheid die een recht van voorkoop uitoefent, een perimeter volledig of gedeeltelijk kan opheffen en dat deze opheffing in het *Belgisch Staatsblad* moet bekendgemaakt en betekend worden aan de eigenaars van het betrokken goed of van de betrokken goederen. Deze mededeling gebeurt volgens de gewone procedure van kennisgeving van het besluit tot vaststelling van een perimeter die onder het recht van voorkoop valt, zoals bepaald bij artikel 7.

#### Artikel 7

Dit artikel regelt de inwerkingtreding en de regelen van openbaarmaking van het besluit tot vaststelling van een perimeter met de bijzonderheid dat dit besluit niet alleen aan de betrokken eigenaars moet worden betekend maar ook aan de Kamer der Notarissen.

#### Artikel 8

Paragraaf 1 regelt de verklaringsverplichting voor de eigenaars die een goed, gelegen binnen een perimeter, wensen te vervreemden en preciseert de elementen van deze intentieverklaring.

Punt 7° betreffende de tegenwaarde van de vervreemding wanneer deze in natura wordt betaald, is geen herhaling van punt 6° daar het een andere draagwijdte heeft en andere gevallen betreft zoals bij voorbeeld een ruiling.

tant de solliciter qu'un périmètre soit arrêté, relèvent du secret professionnel des agents et fonctionnaires. Dès lors, l'article 21 prévoit des sanctions.

Ce paragraphe précise, en outre, la procédure nécessaire à la détermination d'un périmètre et indique que cet arrêté ou la mention de l'approbation tacite de la demande, formulée conformément à l'alinéa 4, doit être publié au *Moniteur belge*.

L'arrêté ou l'approbation tacite cesse de produire ses effets au terme d'un délai de dix ans à dater du jour de la publication.

Le paragraphe 2 ouvre au Gouvernement la faculté d'étendre, après coup, un périmètre. Ce paragraphe précise, de plus, que la durée des effets de cet arrêté d'extension est liée à la durée de l'arrêté initial arrêtant le périmètre originaire.

Le paragraphe 3 indique que l'arrêté établissant un périmètre, qui en principe cesse de produire ses effets au terme d'un délai de dix ans, peut être prorogé une seule fois pour une même période de dix ans.

Enfin, le paragraphe 4 précise, qu'à la demande d'un pouvoir préemptant, le Gouvernement peut abroger totalement ou partiellement un périmètre, étant entendu que cette abrogation doit être publiée au *Moniteur belge* et notifiée aux propriétaires du ou des biens concernés. Cette notification se fait selon la procédure usuelle de notification de l'arrêté établissant un périmètre soumis au droit de préemption, procédure définie à l'article 7.

#### Article 7

Cet article règle l'entrée en vigueur et les mesures publicitaires de l'arrêté adoptant un périmètre, avec la particularité que cet arrêté, outre sa notification aux propriétaires concernés, doit être notifié à la Chambre des Notaires.

#### Article 8

Le paragraphe 1<sup>er</sup> règle l'obligation de déclaration qui incombe aux propriétaires ayant l'intention d'aliéner un bien situé dans un périmètre et, précise les éléments de cette déclaration.

Le 7° relatif à la contrepartie de l'aliénation qui fait l'objet d'un paiement en nature n'est pas redondant par rapport au 6. Le 7 a une autre portée et vise d'autres hypothèses. A titre d'exemple, citons l'échange.

Paragraaf 2 preciseert dat in geval van openbare verkoop de verklaring door de notaris gelast met de verkoop dient te worden gemaakt.

#### *Artikelen 9, 10 et 11*

Deze artikelen regelen het gevolg dat aan de vervreemdingsverklaring dient te worden gegeven.

Het in artikel 9, § 2, bedoelde begrip “makelaar” verwijst naar het begrip vervat in het BTW-wetboek.

Er valt op te merken dat het bij de in § 3 van artikel 9 bedoelde kennisgeving opportuun zou zijn de kandidaat-verkoper uit te leggen wat de hem medegedeelde beslissing betekent.

Artikel 10 verduidelijkt de wijze waarop het recht van voorkoop in geval van openbare veiling van het goed uitgeoefend wordt.

#### *Artikel 12*

Tenslotte dient te worden onderstreept dat wat de procedure tot vaststelling van de prijs door de vrederechter betreft, verwezen wordt naar de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij dringende omstandigheden inzake onteigeningen ten algemenen nutte, met het verschil dat in dit geval de dringende omstandigheden niet aangehaald worden.

Hier moet worden onderstreept dat bij de schatting van het onroerend goed, de eventuele meerwaarden of minderwaarden die uit de vaststelling van een perimeter voortvloeien, niet in aanmerking kunnen worden genomen.

#### *Artikel 13*

Artikel 13 preciseert dat in geval van akkoord over de prijs tussen de eigenaar en de houder van het recht van voorkoop de authentieke akte binnen een termijn van vier maand te rekenen vanaf dit akkoord moet opgemaakt worden.

#### *Artikel 14*

Dit artikel preciseert dat wanneer de koopprijs door de vrederechter wordt bepaald, verschillende houdingen voor de partijen mogelijk zijn:

ofwel aanvaardt elke partij de door de vrederechter vastgestelde prijs en de koopakte wordt bijgevolg binnen vier maand na de definitief geworden beslissing opgemaakt;

ofwel ziet één van de partijen of zien beide partijen uitdrukkelijk af van de overdracht en de gevolgen ervan worden in artikel 15 verduidelijkt;

Le paragraphe 2 précise qu'en cas de vente publique, l'obligation de déclaration incombe au notaire chargé de la vente.

#### *Articles 9, 10 et 11*

Ces articles précisent le suivi qui est réservé à la déclaration de l'aliénation du bien.

Précisons que la notion de marchand de biens visée à l'article 9, § 2, renvoie à celle du code de la TVA.

Il y a lieu de noter que lors de la notification visée au § 3 de l'article 9, il serait opportun de préciser au candidat vendeur ce qu'implique la décision qui lui est notifiée.

L'article 10 indique plus particulièrement la manière dont le droit de préemption est exercé en cas d'adjudication publique du bien.

#### *Article 12*

Pour ce qui concerne la procédure de fixation du prix par le juge de paix, il est renvoyé à la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, à la différence qu'en l'espèce, l'urgence n'est pas requise.

Soulignons qu'en ce qui concerne l'évaluation de l'immeuble, les éventuelles plus-values ou moins-values engendrées par l'adoption du périmètre ne peuvent être prises en compte.

#### *Article 13*

Dans l'hypothèse où un accord est trouvé entre le propriétaire et le titulaire du droit de préemption, l'acte de vente qui doit être dressé doit l'être dans les quatre mois à compter de l'accord.

#### *Article 14*

Cet article précise que lorsque le prix de vente du bien a été fixé par le juge de paix, plusieurs attitudes sont possibles dans le chef des parties:

soit chacune d'elles acceptent le prix fixé par le juge de paix, l'acte de vente est, dès lors, dressé dans les quatre mois du jugement définitif fixant le prix;

soit l'une d'elles ou les deux renoncent expressément à la mutation, et les effets de cette renonciation sont indiqués à l'article 15;

ofwel zwijgt één van de partijen of zwijgen beide partijen gedurende de beslissingstermijn, met name dertig dagen te rekenen vanaf de definitief geworden beslissing van de vrederechter. Dit stilzwijgen geldt als instemming met de door de vrederechter vastgestelde prijs.

Men bedoelt met de definitief geworden beslissing van de vrederechter, de beslissing van de vrederechter die in kracht van gewijsde gaat in de zin van artikel 28 van het Gerechtelijk Wetboek.

Hieruit blijkt dat de eigenaar die het met de prijs niet eens is, uitdrukkelijk van de voorziene overdracht binnen een termijn van dertig dagen moet afzien. Bij gebrek hieraan en indien de overheid die het recht van voorkoop uitoefent zelf niet van de overdracht heeft afgezien, zal het recht van voorkoop worden uitgeoefend.

#### Artikel 15

Indien de overheid die het recht van voorkoop uitoefent vóór of na de vaststelling van de prijs door de vrederechter aan de uitoefening van dit recht verzaakt heeft, mag deze houder dit recht gedurende een termijn van vijf jaar niet meer uitoefenen.

Deze termijn loopt hetzij vanaf het ogenblik waarop de houder aan de uitoefening van het recht verzaakt indien dit gebeurt voordat de vrederechter de prijs heeft bepaald, hetzij vanaf het ogenblik waarop de vrederechter de prijs definitief heeft vastgesteld, voor zover de eigenaar het goed verkoopt tegen de prijs die in de vervreemdingsverklaring werd bepaald of tegen de door de rechter bepaalde prijs.

Het tweede lid preciseert bovendien dat elke verkoop tegen een andere prijs dan die welke in de verklaring vermeld staat of dan deze die de door de rechter bepaald werd, nietig wordt geacht.

#### Artikel 16

Artikel 16 preciseert de termijn waarbinnen de overheid die het recht van voorkoop uitoefent het goed moet betalen. Deze betaling moet uiterlijk gebeuren de dag waarop de authentieke verkoopakte wordt verleden.

Er wordt bovendien verduidelijkt dat de aankoop, bij gebrek aan een betaling bij het verstrijken van deze termijn, wordt geacht nietig te zijn en dat de eigenaar zijn goed kan recupereren, onverminderd de eventuele schadeloosstelling.

Het goed kan bijgevolg door de eigenaar tegen een prijs die hij bepaalt, verkocht worden. De eigenaar beschikt over een termijn van vijf jaar om zijn goed te verkopen.

Met andere woorden is de eigenaar vanaf dit ogenblik niet alleen vrijgesteld van de verklaaringsverplichting, zoals

soit l'une des parties ou même les deux gardent le silence durant le délai de décision, à savoir trente jours à dater de la décision juridictionnelle définitive. Ce silence est considéré comme valant acceptation du prix fixé par le juge.

Par décision juridictionnelle définitive, il faut entendre une décision juridictionnelle coulée en force de chose jugée, au sens de l'article 28 du Code Judiciaire.

En conséquence, il ressort qu'en cas de désaccord du propriétaire, il appartient à ce dernier de renoncer expressément à la mutation envisagée, et ce dans le délai de trente jours, à défaut de quoi - et dans l'hypothèse où l'autorité préemptante n'a pas elle-même renoncé à la mutation - la préemption trouvera à s'exercer.

#### Article 15

Dans l'hypothèse où l'autorité préemptante a renoncé à l'exercice de son droit, que ce soit avant ou après fixation judiciaire du prix, cette autorité préemptante ne peut plus exercer ce droit pendant un délai de cinq ans.

Ce délai prend cours à dater, soit de sa renonciation dans l'hypothèse où celle-ci intervient avant fixation judiciaire du prix, soit du jugement définitif dans l'hypothèse où la fixation du prix intervient par le biais d'une décision judiciaire, et ce pour autant que le propriétaire réalise le bien au prix fixé dans la déclaration d'intention d'aliénation ou par la juridiction.

L'alinéa 2 précise, en outre, que toute vente réalisée à un prix autre que celui mentionné dans la déclaration d'aliénation ou dans le jugement définitif de fixation judiciaire du prix, est réputée nulle de plein droit.

#### Article 16

Il s'agit de préciser le délai dans lequel doit intervenir le paiement dû par l'autorité préemptante. Celui-ci devra intervenir au plus tard le jour de la passation de l'acte authentique de vente.

Par ailleurs, il est précisé qu'en l'absence de paiement à l'expiration de ce délai, l'acquisition est réputée nulle de plein droit et le propriétaire récupère alors son bien, outre d'éventuels dommages et intérêts s'il échet.

Le bien peut alors être vendu par le propriétaire à un prix librement fixé par lui, étant entendu qu'il jouit d'une durée de cinq ans pour réaliser cette vente.

En d'autres termes, le propriétaire est, dès ce moment, non seulement dispensé de l'obligation de déclaration visée

bedoeld in artikel 8, maar kan zijn goed verkopen tegen een andere prijs dan die bedoeld in artikel 15.

#### Artikel 17

Wanneer de eigenaar geïnformeerd wordt dat de overheid haar recht van voorkoop wil uitoefenen, is hij niet alleen verplicht de huurder(s) van zijn goed hiervan op de hoogte te brengen en ook deze laatste kenbaar te maken aan de houder van het recht.

#### Artikel 18

Paragraaf 1 preciseert dat de termijn voor de inschrijving van de vorderingen tot nietigverklaring van de vervreemdingen, voltrokken in overtreding met de bepalingen van dit voorstel, vijf jaar bedraagt.

De houders van deze vordering tot nietigverklaring zijn de overheden die een recht van voorkoop uitoefenen, zoals bedoeld in artikel 4, alsmede de koper van het goed. Alleen deze personen kunnen hun belang als argument aanvoeren om op te treden, wat een voorwaarde is voor de ontvanke-lijkheid van de vordering.

Paragraaf 2 belast de notarissen met een controleplicht daar geen enkele authentieke akte betreffende de vernietiging van het recht van voorkoop verleden mag worden zonder dat de bepalingen van de ordonnantie nageleefd werden. De naleving van de ordonnantie moet in de authentieke akte vermeld worden.

Te dien einde werd voorzien dat de instrumenterende notaris of elke andere ambtenaar een getuigschrift mag aanvragen bij de dienst belast met de behandeling van de verkoopdossiers. Dit document bewijst het bestaan van een vervreemdingverklaring en de hieraan gegeven gevolgen.

Paragraaf 3 preciseert dat alle onderhandse akten of alle overeenkomsten betreffende een goed, dat onder het recht van voorkoop valt, ambtshalve vergezeld worden van een schorsende voorwaarde die de uitoefening van het recht van voorkoop betreft. De verkoper moet deze schorsende voorwaarde uitdrukkelijk vermelden in de onderhandse akte of in de betrokken overeenkomst. Het spreekt vanzelf dat de verkoper aansprakelijk is voor de eventuele schade voortvloeiend uit het gebrek aan deze vermelding.

#### Artikel 19

Met artikel 19 wordt de organisatie van een register ingevoerd. Dit register is een inventaris van de door de Regering, overeenkomstig deze ordonnantie, vastgestelde perimeters en bevat naast de vermelding van de aankopen die door de uitoefening van het recht van voorkoop tot stand zijn gekomen, de data van de betrokken verrichtingen, de naam en

à l'article 8, mais en outre peut réaliser le bien à un autre prix que celui visé à l'article 15.

#### Article 17

Lorsque le propriétaire est informé de l'intention de l'autorité préemptante d'exercer son droit, celui-ci est tenu d'informer non seulement le ou les éventuels locataires de son bien, mais de plus, de le ou les faire connaître à l'autorité préemptante.

#### Article 18

Le paragraphe 1<sup>er</sup> précise que le délai de prescription des actions en nullité des aliénations réalisées en violation du présent texte, est de cinq ans.

Les titulaires de cette action en annulation sont les pouvoirs préemptants visés à l'article 4 ainsi que l'acquéreur du bien, ceux-ci étant les seuls à pouvoir revendiquer un intérêt à agir, condition de recevabilité de l'action.

Le paragraphe 2 met en charge des notaires, une obligation de surveillance dès lors qu'aucun acte authentique relatif à l'annulation du droit de préemption ne peut être passé sans que les dispositions de l'ordonnance n'aient été respectées. L'indication du respect de l'ordonnance doit être reprise dans l'acte authentique.

A cet effet, il est prévu que le notaire instrumentant, ou tout autre officier public, puisse solliciter une attestation auprès du service chargé de l'instruction des dossiers de préemption, attestation établissant l'existence de la déclaration d'aliénation ainsi que des suites qui y furent réservées.

Le paragraphe 3 précise que tous les actes sous seing privé ou tous les compromis relatifs à un bien soumis au droit de préemption, sont d'office réputés être affectés d'une condition suspensive, condition suspensive visant l'exercice du droit de préemption. Il appartient au vendeur de vérifier que cette condition suspensive soit expressément mentionnée dans l'acte sous seing privé ou le compromis dont question, étant entendu que les éventuels dommages issus de l'omission de cette mention incombent à ce dernier.

#### Article 19

L'article 19 met en place un registre, étant plus exactement un inventaire des périmètres arrêtés par le Gouvernement conformément à la présente ordonnance. Ce registre comporte en outre la mention des acquisitions réalisées par l'exercice du droit de préemption, les dates des opérations concernées, les noms et adresses des parties et les conditions

het adres van de partijen, de aankoopvoorwaarden met inbegrip van de prijs. Dit register mag door iedereen worden geraadpleegd zonder dat het belang als argument voor deze raadpleging aangevoerd moet worden.

#### *Artikel 20*

De hele briefwisseling betreffende een perimeter alsmede de brieven van de houders van een recht van voorkoop, van de administratieve dienst belast met de follow-up van de dossiers en van de eigenaars van de onroerende goederen dienen bij ter post aangetekende brief toegestuurd te worden. Dit betreft op zijn minst alle vervreemdingsverklaringen, de aanbiedingen, de beslissingen en de aanvragen.

#### *Artikel 21*

Daar de inlichtingen betreffende de intenties om een perimeter, waarvoor het recht van voorkoop van toepassing is, vast te stellen onder het beroepsgeheim vallen, worden bijgevolg straffen in dit artikel voorzien.

#### *Artikelen 22, 23, 24 en 25*

Deze bepalingen zijn eigenlijk bepalingen die de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw wijzigen.

Deze wijzigende bepalingen hebben tot doel ervoor te zorgen dat de informatie en de inlichtingen die moeten afgegeven worden in uitvoering van titel IV, hoofdstuk II, "Inlichtingen en informatie" van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw, aangevuld worden wat het eventueel bestaan van een bij deze ordonnantie bepaalde perimeter betreft.

d'acquisition telles que le prix de chacune de ces acquisitions. Ce registre peut être consulté par toute personne sans condition d'intérêt.

#### *Article 20*

L'ensemble des courriers échangés dans le cadre d'un périmètre, courriers émanant des titulaires du droit de préemption, du service administratif chargé du suivi des dossiers et des propriétaires d'immeubles, doivent être adressés par recommandé. Cela vise au minimum toutes les déclarations d'aliénation, les offres et décisions ainsi que les demandes.

#### *Article 21*

Les informations relatives aux intentions d'arrêter un périmètre de préemption relevant du secret professionnel des agents et fonctionnaires, cet article prévoit donc des sanctions.

#### *Articles 22, 23, 24 et 25*

Ces dispositions sont en réalité des dispositions modificatives de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme.

Ces dispositions modificatives ont essentiellement pour but d'assurer que les informations et renseignements qui doivent être délivrés en exécution du titre IV, chapitre II de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, intitulé "Des renseignements et informations", soient complétées en ce qui concerne l'existence éventuelle d'un périmètre tel que défini par la présente ordonnance.

Philippe DEBRY (F)  
Serge MOUREAUX (F)  
Walter VANDENBOSSCHE (N)  
Jean-Pierre CORNELISSEN (F)  
Robert DELATHOUWER (N)  
Magdeleine WILLAME-BOONEN (F)  
Jan DE BERLANGEER (N)  
Dolf CAUWELIER (N)

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE****betreffende het recht van voorkoop***Artikel 1*

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

*Artikel 2*

Voor de toepassing van deze ordonnantie bedoelt men met perimeter: de door de Regering vastgestelde perimeter die een groep goederen bevat die onder het recht van voorkoop vallen.

*Artikel 3*

Vallen, overeenkomstig de bepalingen van deze ordonnantie, onder het recht van voorkoop van de overheid de onroerende goederen gelegen binnen een perimeter die door de Regering wordt vastgesteld.

Het besluit van de Regering tot vaststelling van een perimeter wordt met redenen omkleed wat de beoogde doelstellingen betreft.

*Artikel 4*

Het recht van voorkoop kan worden uitgeoefend door:

- 1° het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 2° de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, die voor eigen rekening optreden of voor hun openbaar centrum van maatschappelijk welzijn, overeenkomstig het maatschappelijk doel van dit laatste;
- 3° de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor Brussel, overeenkomstig haar maatschappelijk doel;
- 4° de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, die voor eigen rekening of voor een openbare vastgoedmaatschappij optreedt, zoals bedoeld in de ordonnantie van 20 juli 1993 tot wijziging van de Huisvestingscode, overeenkomstig het maatschappelijk doel van deze maatschappijen;
- 5° de Gewestelijke Vennootschap van de Haven van Brussel.

Het recht van voorkoop wordt prioritair uitgeoefend door de overheid die, overeenkomstig artikel 6, gevraagd heeft dat deze perimeter vastgesteld wordt. Dit recht kan bovendien in tweede rang door het Gewest en in derde rang door de gemeente worden uitgeoefend.

**PROPOSITION D'ORDONNANCE****relative au droit de préemption***Article 1<sup>er</sup>*

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

*Article 2*

Pour l'application de la présente ordonnance, on entend par périmètre: le périmètre arrêté par le Gouvernement concernant un ensemble d'immeubles soumis au droit de préemption.

*Article 3*

Sont soumis au droit de préemption des pouvoirs publics conformément aux dispositions de la présente ordonnance, les biens immeubles compris dans un périmètre arrêté par le Gouvernement.

L'arrêté du Gouvernement établissant un périmètre est motivé au regard des objectifs poursuivis.

*Article 4*

Peuvent agir comme pouvoir préemptant:

- 1° la Région de Bruxelles-Capitale;
- 2° les communes de la Région de Bruxelles-Capitale, agissant pour elles-même ou pour leur centre public d'aide sociale, conformément à leur objet social;
- 3° la Société de Développement régional de Bruxelles, conformément à son objet social;
- 4° la Société du Logement de la Région bruxelloise agissant pour elle-même ou pour une société immobilière de service public visée par l'ordonnance du 20 juillet 1993 modifiant le Code du logement, conformément à leur objet social;
- 5° la Société régionale du Port de Bruxelles.

Le droit de préemption est exercé prioritairement par le pouvoir préemptant qui, conformément à l'article 6, a demandé que ce périmètre soit arrêté. Ce droit peut en outre être exercé en deuxième rang par la Région et en troisième rang par la commune.

Wanneer het recht van voorkoop gevraagd wordt door verschillende overheden, vermeldt het besluit van de Regering tot vaststelling van de perimeter de orde van voorrang voor de uitoefening van dit recht, het Gewest zijnde ambtshalve prioritair.

#### Artikel 5

§ 1. – Wanneer een recht van voorkoop overeenkomstig artikel 1 wordt ingesteld, is het van toepassing op alle vervreemdingen onder bezwarende titel van elk bebouwd of onbebouwd onroerend goed en van elk zakelijk recht betreffende onroerende goederen.

Vallen evenwel niet onder de regeling van het recht van voorkoop:

- 1° de overdracht van onverdeelde rechten tussen onverdeelde mede-eigenaars;
- 2° de vervreemdingen onder echtgenoten en bloed- en aanverwanten tot de tweede graad inbegrepen;
- 3° de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, onderworpen aan de wet van 9 juli 1971;
- 4° de ruilingen met of zonder opleg in het kader van de stedelijke ruilverkaveling zoals bedoeld in de artikelen 80 tot 82 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw.

Vallen ook niet onder de regeling van het recht van voorkoop:

- 1° de overdrachten van onroerende goederen in uitvoering van een verkoopbelofte in het kader van een onroerend leasing-contract voor zover dit contract geregistreerd is op de datum van de inwerkingtreding van het besluit tot vaststelling van de perimeter die deze onroerende goederen betreft;
- 2° de verkoop of de overdracht van erfpacht- of van opstalrechten van elke kavel, gelegen binnen een niet-vervallen verkavelingsvergunning, die binnen tien jaar na de afgifte van deze vergunning plaatsvindt;
- 3° de verkoop of de overdracht van goederen binnen drie jaar na de afgifte van een stedenbouwkundig attest of van een stedenbouwkundige vergunning.

In de gevallen bedoeld in 2° en 3° van het derde lid wordt de datum van de registratie van deze verkopen of vervreemdingen in aanmerking genomen.

§ 2. – Het recht van voorkoop is niet van toepassing op de goederen of delen van goederen in het bezit van publiekrechtelijke rechtspersonen en op de goederen die het voorwerp uitmaken van een onteigeningsbesluit ten algemenen nutte.

Lorsque le droit de préemption est demandé par plusieurs pouvoirs préemptants, l'arrêté du Gouvernement établissant le périmètre indique l'ordre de priorité dans lequel ils peuvent exercer ce droit, la Région étant d'office prioritaire.

#### Article 5

§ 1<sup>er</sup>. – Lorsqu'un droit de préemption est établi conformément à la présente ordonnance, il s'applique à toutes les aliénations à titre onéreux d'immeubles bâtis ou non bâtis et de tous droits réels portant sur des immeubles.

Sont toutefois soustraits au droit de préemption:

- 1° les cessions de droits indivis entre coindivisaires;
- 2° les aliénations entre conjoints ainsi qu'entre parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclus;
- 3° les ventes d'habitations à construire ou en voie de construction soumises à la loi du 9 juillet 1971;
- 4° les échanges avec ou sans soulte opérés dans le cadre des opérations de remembrement urbain visés aux articles 80 à 82 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme.

Y sont également soustraits:

- 1° les cessions d'immeubles en exécution d'une promesse de vente insérée dans un contrat de leasing immobilier pour autant qu'à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté adoptant le périmètre les visant, ce contrat soit enregistré;
- 2° les ventes ou cessions de droit d'emphytéose ou de superficie de tout lot compris dans un permis de lotir non périmé, opérées dans les dix ans de sa délivrance;
- 3° les ventes ou cessions de biens dans les trois ans de la délivrance d'un certificat d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisme.

Dans les cas visés à l'alinéa 3, 2° et 3°, c'est la date d'enregistrement de ces ventes ou cessions qui est prise en considération.

§ 2. – Le droit de préemption n'est pas applicable aux biens ou parties de biens appartenant à des personnes morales de droit public, ni aux biens qui font l'objet d'un arrêté décrétant leur expropriation pour cause d'utilité publique.

## Artikel 6

§ 1. – De Regering stelt ambtshalve of op verzoek van de andere overheden die een recht van voorkoop uitoefenen, een perimeteer vast die onder het recht van voorkoop valt.

De Regering bepaalt de samenstelling van het dossier van de aanvraag tot instelling van een perimeteer die onder het recht van voorkoop valt.

De Regering stelt de perimeteer vast binnen twee maanden na de ontvangst van het volledig dossier.

Bij ontstentenis van een beslissing van de Regering binnen deze termijn, kan de overheid die een aanvraag in toepassing van artikel 4 ingediend heeft, bij een ter post aangetekende brief een aanmaning aan de Regering toezenden. Indien de overheid na het verstrijken van een nieuwe termijn van twee maanden met ingang van de afgifte bij de post van de aange tekende brief met de aanmaning, de beslissing van de Regering niet heeft ontvangen, wordt de aanvraag geacht te zijn goedgekeurd.

Het besluit tot vaststelling van de perimeteer of, in geval van de stilzwijgende goedkeuring, de afbakening van de perimeteer met de vermelding van de benaming van de bedoelde wijken, straten, steegjes, pleinen, squares, tuinen, parken en huizenblokken, wordt in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakt op initiatief van de meest gereede betrokken partij.

Het besluit houdt op te gelden na een termijn van tien jaar, vanaf zijn bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*.

§ 2. – De Regering kan, onder dezelfde voorwaarden als voor de vaststelling van een perimeteer, deze perimeteer uitbreiden.

In dit geval houdt het besluit tot uitbreiding van de perimeteer op te gelden op dezelfde dag als het oorspronkelijke besluit.

§ 3. – De Regering kan, onder dezelfde voorwaarden als voor de vaststelling ervan, het besluit tot vaststelling van een perimeteer die onder het recht van voorkoop valt, eenmalig voor een periode van tien jaar verlengen.

§ 4. – De Regering kan, op verzoek van de overheid die het recht van voorkoop uitoefent en overeenkomstig § 1 gevraagd heeft dat een perimeteer vastgesteld wordt, deze perimeteer gedeeltelijk of volledig opheffen.

Het besluit van de Regering tot gedeeltelijke of volledige opheffing van een perimeteer wordt met redenenomkleed ten opzichte van de beoogde doelstellingen zoals bedoeld in artikel 3, tweede lid.

Het besluit tot opheffing van een perimeteer wordt in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakt en overeenkomstig artikel 7 betekend.

## Article 6

§ 1<sup>er</sup>. – Le Gouvernement, d'initiative ou à la demande des autres pouvoirs préemptants, arrête un périmètre soumis au droit de préemption.

Le Gouvernement détermine la composition du dossier de la demande visant à établir un périmètre soumis au droit de préemption.

Le Gouvernement arrête le périmètre dans les deux mois de la réception du dossier complet.

A défaut de décision du Gouvernement dans ce délai, le pouvoir préemptant qui a introduit une demande en vertu de l'article 4 peut, par lettre recommandée à la poste, adresser un rappel au Gouvernement. Si à l'expiration d'un nouveau délai de deux mois prenant cours à la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le rappel, le pouvoir préemptant n'a pas reçu la décision du Gouvernement, la demande est réputée approuvée.

A l'initiative de la partie la plus diligente, est publié au *Moniteur belge* l'arrêté établissant le périmètre ou, en cas d'approbation tacite, la délimitation du périmètre en mentionnant le nom des quartiers, rues, ruelles, places, squares, jardins, parcs et îlots visés.

L'arrêté cesse de produire ses effets au terme d'un délai de dix ans prenant cours au jour de sa publication au *Moniteur belge*.

§ 2. – Le Gouvernement peut, dans les mêmes conditions que celles prévues pour son établissement, étendre un périmètre soumis au droit de préemption.

Dans ce cas, l'arrêté étendant le périmètre cesse de produire ses effets le même jour que l'arrêté initial.

§ 3. – Le Gouvernement peut, dans les mêmes conditions que celles prévues pour son établissement, proroger une seule fois pour un terme de dix ans, l'arrêté établissant un périmètre soumis au droit de préemption.

§ 4. – Le Gouvernement peut, à l'intervention du pouvoir préemptant qui, conformément au § 1<sup>er</sup>, a demandé qu'un périmètre soit arrêté, abroger partiellement ou totalement un périmètre.

L'arrêté du Gouvernement abrogeant partiellement ou totalement un périmètre est motivé par rapport aux objectifs poursuivis visés à l'article 3, alinéa 2.

L'arrêté du Gouvernement abrogeant un périmètre est publié au *Moniteur belge* et notifié conformément à l'article 7.



## Artikel 7

Het besluit van de Regering of de vermelding van de stilzwijgende goedkeuring van een perimeter treedt in werking de dag waarop het in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt. Binnen drie dagen na zijn bekendmaking ligt het besluit ter beschikking van de bevolking in het gemeentehuis.

Het besluit van de Regering tot vaststelling van een perimeter die onder het recht van voorkoop valt, wordt aan de eigenaars van de goederen, gelegen binnen de perimeter, in hun woonplaats medegedeeld binnen de maand na de stilzwijgende of uitdrukkelijke goedkeuring van de perimeter. De mededeling aan de eigenaar die vermeld staat op de kadastrale legger en op het hierop vermelde adres, wordt geldig geacht. Het besluit wordt ook aan de Kamer der Notarissen van het arrondissement van Brussel medegedeeld.

Bij gebreke aan een bekendmaking binnen de in het tweede lid bedoelde termijn, is de perimeter niet tegenstelbaar aan de eigenaar die geen mededeling heeft ontvangen en dit, tot de bekendmaking.

## Artikel 8

§ 1. - Elke vervreemding van een goed dat onder het recht van voorkoop valt, wordt op straffe van nietigheid afhankelijk gesteld van een voorafgaande intentieverklaring tot vervreemding, die de verkoper bij een ter post aangetekende brief overmaakt aan de dienst van het Gewestelijk Bestuur die hiertoe door de Regering wordt aangeduid, hierna "de dienst" genoemd.

De intentieverklaring tot vervreemding, waarvan het model door de Regering wordt vastgesteld, moet volgende elementen bevatten:

- 1° de identiteit en de woonplaats van de eigenaar;
- 2° het adres van het onroerend goed dat men wil vervreemden;
- 3° de beschrijving van het goed en onder meer de kadastrale aanduiding ervan, de oppervlakte van het perceel, de terreinbezetting, de vloeroppervlakte en het aantal verdiepingen;
- 4° de rechten die eraan verbonden zijn;
- 5° de gedetailleerde vermelding van de stedenbouwkundige vergunningen of verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige attesten betreffende het goed of bij gebrek hieraan, de meest recente en meest nauwkeurige stedenbouwkundige bestemming, met gebruik van de benaming voorzien in de verschillende plannen bedoeld in de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw;

## Article 7

L'arrêté du Gouvernement ou la mention de l'approbation tacite d'un périmètre, entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*. Il est mis à la disposition du public à la maison communale dans les trois jours de cette publication.

L'arrêté du Gouvernement établissant un périmètre soumis au droit de préemption est notifié à leur domicile aux propriétaires des biens compris dans le périmètre dans le mois de l'approbation tacite ou expresse du périmètre. Est réputée valable la notification faite au propriétaire renseigné à la matrice cadastrale et à l'adresse figurant sur cette dernière. L'arrêté est notifié également à la Chambre des Notaires de l'arrondissement de Bruxelles.

A défaut de notification dans le délai visé à l'alinéa 2, le périmètre est inopposable au propriétaire n'ayant pas reçu notification, et ce jusqu'à notification.

## Article 8

§ 1<sup>er</sup>. - Toute aliénation d'un bien soumis au droit de préemption est subordonnée sous peine de nullité, à une déclaration préalable d'intention d'aliéner que le vendeur adresse par lettre recommandée à la poste au service de l'administration régionale désignée à cette fin par le Gouvernement, ci-après dénommé "le service".

La déclaration d'intention d'aliéner dont le modèle est fixé par le Gouvernement, contient obligatoirement:

- 1° l'identité et le domicile du propriétaire;
- 2° l'adresse de l'immeuble dont l'aliénation est projetée;
- 3° la description de l'immeuble et notamment sa référence cadastrale, la superficie de la parcelle, l'emprise au sol du bâti, la superficie de plancher, le nombre de niveaux;
- 4° les droits qui y sont attachés;
- 5° la mention détaillée des permis d'urbanisme ou de lotir, des certificats d'urbanisme relatifs au bien ou à défaut la destination urbanistique la plus récente et la plus précise en indiquant la dénomination prévue aux différents plans visés dans l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

6° de vermelding van de prijzen van de voorwaarden van de voorgenomen vervreemding of, in geval van openbare verkoop, de schatting van het goed of van de inzet ervan;

7° de schatting van de tegenwaarde van de vervreemding wanneer deze in natura wordt betaald.

§ 2. - In geval van openbare verkoop wordt de in § 1 bedoelde verklaring opgemaakt door de notaris gelast met de verkoop tenminste zestig dagen vóór de eerste zitting van toewijzing. In geval van herverkoop ten gevolge van de uitoefening van het recht van hoger bod, wordt de verklaring opgemaakt door de notaris zodra het hoger bod is ontvangen. Daarin worden bovendien de datum en de wijze van verkoop vermeld.

#### Artikel 9

§ 1. - De dienst die een intentieverklaring tot vervreemding ontvangt, geeft een ontvangstbewijs binnen tien dagen, zendt er onmiddellijk een afschrift van aan de houders van het recht van voorkoop in deze perimeter en vermeldt de orde van voorkeur die onder deze houders van toepassing is.

De dienst maakt binnen drie werkdagen eveneens een afschrift van de verklaring over aan de Administratie van de Registratie en Domeinen en vraagt haar om advies over het gevraagde bedrag binnen dertig dagen te rekenen vanaf de datum waarop het advies van de dienst gevraagd wordt. Vanaf de ontvangst van het advies zendt de dienst een afschrift aan de houders van het recht van voorkoop. Bij gebreke aan een advies binnen deze termijn gaat de procedure verder.

§ 2. - Uiterlijk binnen vijftig dagen na de ontvangst van het afschrift van de intentieverklaring tot vervreemding maakt elke houder van het recht van voorkoop aan de dienst een document over met vermelding:

- 1° hetzij van zijn beslissing om af te zien van de uitoefening van het recht van voorkoop;
- 2° hetzij van zijn beslissing om het goed aan te kopen tegen de voorgestelde prijs en onder de voorgestelde voorwaarden;
- 3° hetzij van zijn bod om het goed te verwerven tegen een door hem voorgestelde prijs en, bij gebreke aan aanvaarding van dit bod, van zijn intentie om de prijs van het goed te laten bepalen door de vrederechter; dit is niet mogelijk indien een overeenkomst werd ondertekend tussen natuurlijke personen, met uitzondering van makelaars.

Het stilzwijgen van de houder van het recht van voorkoop binnen voornoemde termijn geldt als verzoeken aan de uitoefening van dit recht.

6° l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas de vente publique, l'estimation du bien ou sa mise à prix;

7° l'estimation de la contrepartie de l'aliénation qui fait l'objet d'un paiement en nature.

§ 2. - En cas de vente publique, la déclaration visée au § 1<sup>er</sup> est faite par le notaire chargé de procéder à la vente au moins soixante jours avant la première séance d'adjudication. En cas de revente par suite de l'exercice du droit de surenchère, la déclaration est faite par le notaire dès réception des surenchères. Elle indique en outre la date et les modalités de la vente.

#### Article 9

§ 1<sup>er</sup>. - Le service saisi d'une déclaration d'intention d'aliéner en accuse réception dans les dix jours et en transmet immédiatement copie aux titulaires du droit de préemption dans le périmètre en mentionnant l'ordre de priorité applicable entre ceux-ci.

Le service transmet également dans les trois jours ouvrables, copie de la déclaration à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, en sollicitant, sur le montant demandé, l'avis de celle-ci dans les trente jours à dater de la demande d'avis du service. Dès la réception de l'avis, il en transmet copie aux titulaires du droit de préemption. A défaut d'avis dans le délai, la procédure se poursuit.

§ 2. - Chacun des titulaires du droit de préemption adresse au service, au plus tard dans les cinquante jours de la réception par lui de la copie de la déclaration d'intention d'aliéner, un document faisant apparaître:

- 1° soit sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption;
- 2° soit sa décision d'acquiescer aux prix et conditions proposés;
- 3° soit son offre d'acquiescer 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; cette faculté ne lui est pas offerte si un compromis de vente a été signé entre des personnes physiques à l'exception de marchands de biens.

Le silence du titulaire dans le délai précité équivaut à la renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Indien meerdere houders van het recht van voorkoop een beslissing of een bod tot verwerving formuleren overeenkomstig het eerste lid, 2° of 3°, duidt de dienst aan wie voorrang heeft in toepassing van de orde van voorrang, zoals bedoeld in artikel 4.

§ 3. - Binnen zestig dagen na de verzending van het ontvangstbewijs van de intentieverklaring totvervreemding deelt de dienst aan de persoon die dit verklaard heeft de volgende elementen mede:

- 1° hetzij het akkoord van de overheid die het recht van voorkoop uitoefent, met het bod;
- 2° hetzij het verschillend bod dat door de overheid die het recht van voorkoop uitoefent, werd geformuleerd;
- 3° hetzij het stilzwijgen van alle houders van het recht van voorkoop.

De Regering bepaalt de verplichte vermeldingen die deze mededeling moet bevatten.

#### Artikel 10

In geval van openbare veiling vraagt de instrumenterende notaris op het einde van de opbieding en vóór de aanbesteding of een van de houders van het recht van voorkoop zich het recht voorbehoudt om zijn recht uit te oefenen.

In geval van doorverkoop ten gevolge van de uitoefening van het recht op hoger bod moet dezelfde vraag openbaar worden gesteld bij het hogere bod.

De houder van het recht van voorkoop die bij de openbare veiling niet verklaart dat hij zich het recht voorbehoudt om zijn recht van voorkoop uit te oefenen, wordt geacht hiervan af te zien.

De houder van het recht van voorkoop, die heeft verklaard dat hij zich het recht voorbehoudt om zijn recht van voorkoop uit te oefenen, beschikt over een termijn van dertig dagen vanaf de dag van de openbare veiling om de instrumenterende notaris kennis te geven:

- 1° hetzij van zijn beslissing om af te zien van het recht van voorkoop;
- 2° hetzij van zijn beslissing om op te treden in plaats van de aanbesteder, tegen de prijs van het laatste opbod of van het hogere bod;
- 3° hetzij van zijn bod om het goed te verwerven tegen een door hem voorgestelde prijs.

Het stilzwijgen van de houder van het recht van voorkoop binnen de in het vierde lid bedoelde termijn geldt als verzaaken aan de uitoefening van dit recht.

Lorsque plusieurs titulaires du droit de préemption formulent une décision ou une offre d'acquisition conformément à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 2 ou 3, le service indique lequel doit prévaloir en application de l'ordre de priorité visé à l'article 4.

§ 3. - Dans les soixante jours de l'envoi de l'accusé de réception de la déclaration d'intention d'alinéer, le service notifie à l'auteur de la déclaration:

- 1° soit l'accord du pouvoir préemptant sur l'offre;
- 2° soit l'offre différente formulée par le pouvoir préemptant;
- 3° soit le silence de tous les titulaires du droit de préemption.

Le Gouvernement détermine les mentions obligatoires que doit contenir cette notification.

#### Article 10

En cas d'adjudication publique, le notaire instrumentant demande publiquement à la fin des enchères et avant l'adjudication si un des titulaires du droit de préemption se réserve le droit d'exercer son droit.

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 qui ne déclare pas, lors de la séance de vente publique, se réserver le droit d'exercer son droit est présumé y renoncer.

Le titulaire du droit de préemption qui a déclaré se réserver le droit de préemption dispose d'un délai de trente jours à dater du jour de la séance de vente publique pour informer le notaire instrumentant:

- 1° soit de sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption;
- 2° soit de sa décision de se substituer à l'adjudicataire au prix de la dernière enchère ou surenchère;
- 3° soit de son offre d'acquérir le bien à un prix proposé par lui.

Le silence du titulaire du droit de préemption dans le délai visé à l'alinéa 4 équivaut à la renonciation à l'exercice de ce droit.

In geval van verzaken gaat de verkoop door overeenkomstig de regelen betreffende de openbare veilingen.

In geval van een bod van de houder van het recht van voorkoop tegen een door hem voorgestelde prijs is de openbare veiling nul en van gener waarde en de procedure gaat verder overeenkomstig artikel 11, § 2.

#### Artikel 11

§ 1. - De onvoorwaardelijke aanvaarding van het bod van de eigenaar door de overheid die het recht van voorkoop uitoefent, geldt als verkoop.

§ 2. - De eigenaar beschikt, te rekenen vanaf de ontvangst van het bod tot aankoop, bedoeld in artikel 9, § 2, 3°, over een termijn van twee maanden om aan de dienst ter kennis te brengen dat hij:

- 1° ofwel de door de overheid die het recht van voorkoop uitoefent voorgestelde prijs of nieuwe regels aanvaardt;
- 2° ofwel aanvaardt dat de prijs wordt bepaald door de vrederechter;
- 3° 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 verzaken aan de vervreemding.

In het geval bedoeld in het eerste lid, 2°, kan de eigenaar de zaak zelf bij de rechter aanhangig maken.

Binnen tien dagen na de ontvangst van de beslissing van de eigenaar of na verstrijken van de in het tweede lid bedoelde termijn overhandigt de dienst de beslissing van de eigenaar of, bij gebrek hiervan, het verzaken aan de vervreemding overeenkomstig het eerste lid, 3°, aan de houder van het recht van voorkoop.

#### Artikel 12

In het geval bedoeld in artikel 9, § 2, 3° kan de houder van het recht van voorkoop zich binnen een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf de ontvangst van het antwoord van de eigenaar, bij een aan de griffie gericht verzoekschrift wenden tot de vrederechter van de plaats waar het goed gelegen is om de prijs de bepalen.

De volgende documenten worden bij het in het eerste lid bedoelde verzoekschrift gevoegd:

- 1° een uittreksel van het *Belgisch Staatsblad* met het besluit van de Regering tot vaststelling van de perimter of in voorkomend geval de vermelding van de stilzwingende goedkeuring van de perimter;

En cas de renonciation, la vente se poursuit conformément aux règles relatives aux adjudications publiques.

En cas d'offre du titulaire du droit de préemption d'acquérir le bien à un prix proposé par lui, l'adjudication publique est non avenue et la procédure se poursuit conformément à l'article 11, § 2.

#### Article 11

§ 1<sup>er</sup>. - L'acceptation sans conditions de l'offre du propriétaire par le pouvoir préemptant vaut vente.

§ 2. - A compter de la réception de l'offre d'acquérir visée à l'article 9, § 2, 3°, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois pour notifier au service:

- 1° soit qu'il accepte le nouveau prix proposé ou les nouvelles modalités proposées par le pouvoir préemptant;
- 2° soit qu'il accepte que le prix soit fixé par le juge de paix;
- 3° soit qu'il renonce à l'aliénation.

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

Dans le cas visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, le propriétaire peut saisir lui-même le juge de paix.

Le service transmet dans les dix jours de la réception de la décision du propriétaire ou à l'écoulement du délai visé à l'alinéa 2, au titulaire du droit de préemption la décision du propriétaire ou, à défaut, la renonciation à l'aliénation conformément à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 3°.

#### Article 12

Dans le cas visé à l'article 9, § 2, 3°, le titulaire du droit de préemption peut, dans un délai de trente 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 lui.

Les documents suivants sont joints à la requête visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>:

- 1° un extrait du *Moniteur belge* comprenant l'arrêté du Gouvernement déterminant le périmètre, ou s'il échet, la mention de l'approbation tacite du périmètre;

- 2° de in artikel 8 bedoelde verklaring van de eigenaar;
- 3° het antwoord van de overheid die het recht van voorkoop uitoefent, zoals bedoeld in artikel 9, § 2, eerste lid;
- 4° het antwoord van de eigenaar, zoals bedoeld in artikel 11, § 2, derde lid.

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

Indien de houder van het recht van voorkoop de zaak bij de vrederechter niet binnen de in het eerste lid gestelde termijn aanhangig heeft gemaakt, wordt hij geacht te hebben verzaakt aan de uitoefening van zijn recht.

#### *Artikel 13*

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 binnen een termijn van vier maanden te rekenen van dit akkoord een authentieke akte opgemaakt om de eigendomsoverdracht vast te stellen.

#### *Artikel 14*

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

Het stilzwijgen van de partijen gedurende deze termijn geldt als instemming met de definitief geworden beslissing van de rechter.

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

#### *Artikel 15*

Indien de houder van het recht van voorkoop verzaakt aan de uitoefening van zijn recht op een goed vooraleer de rechter de prijs heeft bepaald, of indien hij aan dit recht verzaakt op een goed waarvan de prijs door de rechter werd bepaald, kan hij dit recht op dit goed niet meer uitoefenen ten opzichte van dezelfde eigenaar gedurende een termijn van vijf jaar, te rekenen vanaf de definitief geworden beslis-

- 2° la déclaration du propriétaire visée à l'article 8;
- 3° la réponse du pouvoir préemptant visée à l'article 9, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>;
- 4° la réponse du propriétaire visée à l'article 11, § 2, alinéa 3.

Il est ensuite procédé 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 sans toutefois que l'urgence soit requise. Le propriétaire n'a droit à aucune indemnité accessoire ni à une indemnité de emploi.

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

#### *Article 13*

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 14*

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 trente jours après que la décision juridictionnelle est devenue définitive.

Le silence des parties dans ce délai vaut acceptation du prix fixé par la décision juridictionnelle devenue définitive.

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

#### *Article 15*

Lorsque le titulaire du droit de préemption renonce à l'exercice de son droit sur un bien avant fixation judiciaire du prix, ou s'il renonce à l'exercice de son droit sur un bien dont le prix a été fixé judiciairement, il ne peut plus l'exercer sur ce bien à l'égard du même propriétaire pendant un délai de cinq ans à compter soit de la renonciation, soit de la décision juridictionnelle devenue définitive si le propriétaire,

sing van de rechter, indien de eigenaar, binnen deze termijn, dit goed verkoopt tegen de prijs vastgesteld in de vervreemdingsverklaring of tegen de door de rechter bepaalde prijs.

Iedere verkoop van een goed dat onder het recht van voorkoop valt tegen een andere prijs dan die welke in de verklaring vermeld staat of tegen de door de rechter bepaalde prijs, wordt nietig geacht.

#### Artikel 16

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, of na de definitieve beslissing van de vrederechter of na de datum van de akte van toewijzing en in elk geval ten laatste de dag waarop de authentieke verkoopakte wordt verleden.

Bij gebreke aan betaling bij het verstrijken van deze termijn en onverminderd de eventuele schadeloosstelling, wordt de aankoop geacht nietig te zijn en kan de eigenaar zijn goed dan vrij vervreemden binnen vijf jaar te rekenen vanaf het verstrijken van voornoemde termijn.

#### Artikel 17

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

#### Artikel 18

§ 1. - Het gebrek aan een in artikel 8 bedoelde verklaring of de uitvoering van een vervreemding in overtreding van een door een overheid uitgeoefend recht van voorkoop, zoals bedoeld in artikel 4, heeft een vordering tot nietigverklaring tot gevolg.

De vordering tot nietigverklaring verjaart na vijf jaar vanaf de datum van de registratie van de verkoopakte van het betrokken goed.

§ 2. - Geen enkele authentieke akte betreffende een vervreemding van een goed dat onder het recht van voorkoop valt ten gunste van een andere persoon dan de overheid die het recht van voorkoop uitoefent, kan verleden worden zonder dat vastgesteld werd dat de bepalingen van deze ordonnantie nageleefd werden.

Te dien einde levert de dienst aan elke notaris of ambtenaar die erom verzoekt een bewijs af, conform het door de Regering vastgestelde model. Dit bewijs moet het bestaan van elke verklaring tot verkoop en het hieraan gegeven gevolg bevatten.

dans ce délai, réalise la vente de ce bien au prix fixé dans la déclaration d'intention d'aliéner ou par la juridiction.

Est réputée nulle, toute vente d'un bien soumis au droit de préemption à un prix différent de celui qui figure dans la déclaration ou de celui fixé par la juridiction.

#### Article 16

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'acquiescer le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par lui, soit la décision juridictionnelle définitive, soit la date de l'acte d'adjudication et en tout cas au plus tard le jour de la passation de l'acte authentique de vente.

En l'absence de paiement à l'expiration de ce délai et sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts, l'acquisition est réputée nulle et non avenue et le propriétaire peut alors aliéner son bien librement dans les cinq ans à dater de l'expiration du délai précité.

#### Article 17

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 18

§ 1<sup>er</sup>. - L'absence de déclaration visée à l'article 8 ou la réalisation d'une aliénation en violation du droit de préemption d'un pouvoir préemptant visé à l'article 4 donne lieu à une action en nullité.

L'action en nullité se prescrit par cinq ans à partir de la date d'enregistrement de l'acte de vente du bien concerné.

§ 2. - Aucun acte authentique relatif à une aliénation d'un bien soumis au droit de préemption au profit d'une personne autre qu'un pouvoir préemptant ne peut être passé sans que le respect des dispositions de la présente ordonnance n'ait été constaté.

A cette fin, le service délivre à tout notaire ou officier public qui en fait la demande, une attestation établie selon le modèle fixé par le Gouvernement, et de nature à établir l'existence de toute déclaration de mise en vente et des suites réservées à celle-ci.

§ 3. – Elke overeenkomst of onderhandse akte betreffende een vervreemding van een goed, gelegen in een perimeter, en verleden binnen dertig dagen vóór de inwerkingtreding van deze perimeter ten gunste van een andere persoon dan de overheid die het recht van voorkoop uitoefent, wordt onweerlegbaar verondersteld vergezeld te zijn van een schorsende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop. De referentiedatum is deze van de registratie van de overeenkomst of van de onderhandse akte.

Het bestaan van een dergelijke schorsende voorwaarde dient uitdrukkelijk te worden vermeld in voornoemde overeenkomsten en akten. De verkoper is aansprakelijk voor de schade die voortvloeit uit het gebrek aan dergelijke vermelding.

#### *Artikel 19*

De dienst houdt een register bij van de perimeters die overeenkomstig de bepalingen van deze ordonnantie vastgesteld zijn en waarin bovendien alle aankopen die door de uitoefening van dit recht tot stand zijn gekomen, worden ingeschreven.

In het register wordt melding gemaakt van de data van de verrichtingen, de naam en het adres van de partijen en de aankoopvoorwaarden met inbegrip van de prijs.

Iedereen kan het register inzien of er een uittreksel van krijgen onder de door de Regering bepaalde voorwaarden.

#### *Artikel 20*

De verklaringen, aanvragen, aanbiedingen en beslissingen van de houders van het recht van voorkoop, van de dienst en van de eigenaars van onroerende goederen die onder dit recht vallen, worden bij ter post aangetekende brief met ontvangstbewijs betekend.

#### *Artikel 21*

Iedereen die in welke hoedanigheid ook inlichtingen bezit van om het even welke aard over de aanneming van een besluit tot vaststelling van een perimeter mag deze inlichtingen niet doorgeven aan personen of diensten die niet bevoegd zijn om hiervan kennis te nemen of ze bekend te maken.

Elke overtreding van dit eerste lid wordt bestraft met de in artikel 458 van het Strafrechtelijk wetboek voorziene straffen.

§ 3. – Tout compromis ou acte sous seing privé relatif à l'aliénation d'un bien sis dans un périmètre, conclu dans les trente jours précédant l'entrée en vigueur de ce périmètre, au profit d'une personne autre qu'un pouvoir préemptant, est irréfragablement réputé affecté d'une condition suspensive de non exercice du droit de préemption. C'est la date d'enregistrement du compromis ou de l'acte sous seing privé qui est de référence.

L'existence d'une telle condition suspensive doit être mentionnée expressément dans les compromis et actes précités. Le vendeur est responsable des dommages causés par l'omission de pareille mention.

#### *Article 19*

Le service tient un registre des périmètres arrêtés conformément aux dispositions de la présente ordonnance dans lequel sont en outre inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice de ce droit.

Le registre mentionne les dates des opérations, les noms et adresses des parties et les conditions d'acquisition y compris le prix.

Toute personne peut consulter ce registre ou en obtenir un extrait aux conditions fixées par le Gouvernement.

#### *Article 20*

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

#### *Article 21*

Toute personne qui, à quelque titre que ce soit, détient des renseignements de quelque nature que ce soit, relatifs à l'adoption d'un arrêté établissant un périmètre, ne peut communiquer ces renseignements à des personnes ou services non qualifiés pour en prendre connaissance, ni les publier.

Toute infraction à l'alinéa 1<sup>er</sup> est punie des peines prévues à l'article 458 du Code pénal.

*Artikel 22*

Artikel 174, tweede lid, van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw wordt als volgt aangevuld:

“4° of het onroerend goed opgenomen is in een perimeter die onder het recht van voorkoop valt.”.

*Artikel 23*

In artikel 176 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw worden tussen de woorden “vorderingen” en “te verstrekken”, de volgende woorden ingevuld:

“alsmede de perimeters die onder het recht van voorkoop vallen.”.

*Artikel 24*

Artikel 180, tweede lid, van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw, wordt als volgt aangevuld: “alsmede van het eventueel bestaan van een recht van voorkoop.”.

*Artikel 25*

Artikel 181 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw, wordt als volgt aangevuld:

“Hij moet eveneens het bestaan van een recht van voorkoop vermelden.”.

*Article 22*

L'article 174, alinéa 2, de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme est complété comme suit:

“4° si l'immeuble est repris dans les limites d'un périmètre soumis au droit de préemption.”.

*Article 23*

L'article 176 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme est complété comme suit:

“ainsi que des périmètres soumis au droit de préemption.”.

*Article 24*

L'article 180, alinéa 2, de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, est complété comme suit: “ainsi que de l'existence éventuelle d'un droit de préemption.”.

*Article 25*

L'article 181 de l'ordonnance du 29 août 1992 organique de la planification et de l'urbanisme est complété comme suit:

“Elle doit également faire mention de l'existence d'un droit de préemption.”.

Philippe DEBRY (F)

Serge MOUREAUX (F)

Walter VANDENBOSSCHE (N)

Jean-Pierre CORNELISSEN (F)

Robert DELATHOUWER (N)

Magdeleine WILLAME-BOONEN (F)

Jan DE BERLANGEER (N)

Dolf CAUWELIER (N)