

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 1999-2000

10 JULI 2000

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

betreffende het recht van voorkoop

(ingediend door de heren Marc COOLS en
François ROELANTS du VIVIER (F))

Toelichting

Het recht van voorkoop is een juridische regeling waar-
bij de drager van dat recht de voorkeur krijgt als koper bij
een vervreemding van goederen. Dit recht kan bij over-
eenkomst of bij wet ingesteld worden.

In België bestaat er een recht van voorkoop ten gunste
van de landbouwers die een pachtovereenkomst hebben
gesloten, als de door hen geëxploiteerde gronden verkocht
worden.

Het Vlaamse Gewest heeft een recht van voorkoop inge-
steld. Vlaanderen voorziet in rechten van voorkoop voor
de onroerende goederen die opgenomen zijn in de lijst van
de leegstaande woningen, die in beschermde natuurgebie-
den liggen, die op voor economische bedrijvigheid bestem-
de terreinen liggen of nog voor de huurgoederen die met
bijstand worden beheerd.

Vlaanderen heeft eveneens een zeer ruim recht van voor-
koop ingesteld voor de onroerende goederen die langs de
taalgrens liggen en meer bepaald in de gemeenten die aan
het Brussels Hoofdstedelijk Gewest grenzen, teneinde er de
sociale huisvesting te bevorderen.

Uit de keuze van de gemeenten waar dit recht van voor-
koop van toepassing is en uit de goedkeuring van een ander
decreet dat bij de sociale huisvesting voorrang geeft aan de

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 1999-2000

10 JUILLET 2000

PROPOSITION D'ORDONNANCE

relative au droit de préemption

(déposée par MM. Marc COOLS et
François ROELANTS du VIVIER (F))

Développements

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. Ce droit
peut être contractuel ou légal.

Il existe en Belgique un droit de préemption en faveur
des agriculteurs qui bénéficient d'un bail à ferme en cas de
vente des terres qu'ils exploitent.

La Région flamande a instauré un droit de préemption.
La Flandre a prévu des droits de préemption pour les biens
repris sur la liste des immeubles inoccupés, en zone de pro-
tection de la nature, sur certains sites d'activité économique
ou encore sur les biens qui font l'objet d'une gestion loca-
tive assistée.

Elle a également instauré un droit de préemption très
large le long de la frontière linguistique et plus particuliè-
rement dans les communes qui jouxtent le territoire de la
Région bruxelloise en vue de promouvoir le logement
social

Le choix des communes où ce droit de préemption trouve
à s'appliquer et l'adoption d'un autre décret qui donne prio-
rité au logement social aux personnes qui «ont des liens

personen "die economische, sociale, historische en culturele banden" met Vlaanderen hebben, blijkt dat de Vlaamse wetgever ongewenste personen, met andere woorden Franstaligen, zoveel mogelijk van zijn grondgebied wil weren.

Voor het ogenblik wordt deze voorkooprechten slechts zeer sporadisch uitgeoefend.

In Wallonië bestaat er een recht van voorkoop dat gedurende vijf jaar kan worden uitgeoefend en dat tot een bepaald gebied beperkt is. Het gaat gepaard met de verplichting om dat recht ter kennis te brengen van zowel de hypotheekbewaarder, die het zal overschrijven op de kant van de eigendomstitel, als van alle eigenaars voor wie het recht van voorkoop gevolgen kan hebben.

Voorts is dit recht van voorkoop "geografisch" beperkt tot met name verlaten bedrijfsruimten, stadswijken die in aanmerking komen voor stadsvernieuwing, ...

Het is wenselijk om een recht van voorkoop in te stellen in sommige welbepaalde zones in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om de strijd aan te binden tegen de stadskankers.

Naast andere reeds bestaande middelen (gemeentebelastingen op leegstaande woningen, onteigening van onbewoonbare panden indien de renovatiewerken waartoe de burgemeester het bevel heeft gegeven, niet werden uitgevoerd, onteigening door de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor Brussel in het kader van haar opdracht van stadsvernieuwing, ...), kan het recht van voorkoop een nuttig middel zijn om een actief, op het algemeen nut gericht beleid te voeren op het vlak van de sociale of middelgrote woningen, de sanering van verlaten bedrijfsruimten en de stadsvernieuwing.

Het uitoefenen van het recht van voorkoop kan ook in sommige gevallen de verwezenlijking van openbare projecten bevorderen en versnellen, zoals de uitbreiding van een station, van een metrostation, de aanleg van een stormbekken, het verbreden van een weg, de aanleg van een groengebied...

Dit voorstel koppelt de mogelijkheid om in bepaalde zones van Brussel een recht van voorkoop uit te oefenen aan het bestaan van een project van algemeen nut.

Het voorstel is aldus in overeenstemming met het arrest van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens van 22 september 1994 waarin wordt verklaard dat de Franse wetgeving inzake het recht van voorkoop de mensenrechten schendt, want het Hof is van oordeel dat het algemeen nut er niet is aangetoond.

économiques, sociaux, historiques et culturels» avec la Flandre, indique que la volonté du législateur flamand est de limiter l'arrivée de personnes jugées indésirables autrement dit de francophones.

Actuellement, ces droits de préemption sont très sporadiquement utilisés.

La Wallonie connaît un droit de préemption limité à cinq ans, sur une zone bien déterminée et avec l'obligation d'en informer tant le Conservateur des Hypothèques qui le transcrit en marge du titre de propriété que tous les propriétaires visés par le droit de préemption.

Par ailleurs, ce droit de préemption est limité «géographiquement» notamment aux sites d'activité économique désaffectés, aux zones de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine,...

La création d'un droit de préemption dans certaines zones bien déterminées et limitées dans la Région bruxelloise afin de lutter contre le phénomène des chancres urbains est souhaitable.

A côté d'autres instruments déjà existants (taxes communales sur les immeubles à l'abandon, expropriation des biens insalubres in fine d'une procédure initiée par un arrêté du bourgmestre imposant à un bien des travaux de réhabilitation et non-exécuté, expropriation de biens par la Société de Développement Régional de Bruxelles dans le cadre de sa mission de rénovation urbaine,...), le droit de préemption peut constituer un outil utile pour développer des politiques actives et d'utilité publique dans des domaines comme le logement social ou le logement moyen, l'assainissement de sites économiques désaffectés, la rénovation urbaine.

Le recours au droit de préemption peut aussi, dans certains cas, favoriser et accélérer la réalisation de projets publics comme l'extension d'une gare, d'une station de métro, l'installation d'un bassin d'orage, l'agrandissement d'une voirie, l'installation d'une zone verte,...

La présente proposition lie la possibilité d'exercer, dans certaines zones de Bruxelles, un droit de préemption à l'existence d'une cause d'utilité publique.

Elle est ainsi conforme à l'arrêt du 22 septembre 1994 de la Cour Européenne des Droits de l'Homme qui a déclaré la législation française sur le droit de préemption non conforme avec les Droits de l'Homme car elle estimait que l'utilité publique n'y était pas démontrée.

Het Hof herinnert er in zijn arrest aan dat een recht van voorkoop moet voldoen aan dezelfde voorwaarden als een onteigening ten algemenen nutte, want "elke persoon heeft het recht dat zijn goederen geëerbiedigd worden en kan slechts onteigend worden ten algemenen nutte".

Daarom bepaalt artikel 2 van dit voorstel dat het recht van voorkoop slechts ten algemenen nutte mag worden uitgeoefend.

La Cour rappelle dans son arrêt qu'un droit de préemption doit répondre aux mêmes conditions qu'une expropriation pour cause d'utilité publique car «toute personne a droit au respect de ses biens et nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique».

C'est pourquoi l'article 2 de cette proposition prévoit que le droit de préemption ne peut s'exercer que pour cause d'utilité publique.

Marc COOLS (F)
François ROELANTS du VIVIER (F)

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

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

Artikel 2

De onroerende goederen die liggen binnen een perime- ter vastgesteld door de regering ten algemenen nutte, zijn onderworpen aan het recht van voorkoop van de overhe- den overeenkomstig de bepalingen van deze ordonnantie.

Het regeringsbesluit wordt met redenen omkleed.

Bovendien vermeldt het regeringsbesluit de gemeente, de straatnaam, in voorkomend geval het politienummer, de kadastrale legger en de kadastrale oppervlakte.

Artikel 3

Van het recht van voorkoop kunnen gebruik maken :

1. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
2. De gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
3. De Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor Brus- sel;
4. De Gewestelijke Maatschappij van de Haven van Brussel;
5. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij in eigen naam of in naam van een openbare vastgoed- maatschappij bedoeld bij de ordonnantie van 20 juli 1993 tot wijziging van het Wetboek van Huisvesting.

Het in artikel 2 bepaalde regeringsbesluit legt de volg- orde vast waarin de overheden het recht van voorkoop uit- oefenen.

Artikel 4

Het recht van voorkoop is van toepassing op alle onder- handse verkopen van onroerende goederen die binnen de in artikel 2 bedoelde perimeteer liggen.

Het is niet van toepassing op openbare verkopen van onroerende goederen op voorwaarde dat de instrumente- rende ambtenaar de dienst van de gewestelijke administra-

PROPOSITION D'ORDONNANCE**relative au droit de préemption***Article 1^{er}*

La présente ordonnance règle une matière visée à l'arti- cle 39 de la constitution.

Article 2

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 pour cause d'utilité publique.

L'arrêté du gouvernement est dûment motivé.

En outre, il indique la commune, le nom de rue, le cas échéant le numéro de police, la référence à la matrice cad- astrale et la superficie cadastrale.

Article 3

Peuvent agir comme pouvoir préemptant:

1. La Région de Bruxelles-Capitale;
2. Les communes de la Région bruxelloise;
3. La Société de Développement régional du Bruxelles;
4. La Société régionale du Port de Bruxelles;
5. La Société du Logement de la Région bruxelloise agis- sant pour elle-même ou pour une société immobilière de service public visée par l'ordonnance du 20 juillet 1993 modifiant le Code du Logement.

L'arrêté du gouvernement tel que défini à l'article 2, indique l'ordre de priorité dans lequel les pouvoirs préemp- tants exercent le droit de préemption.

Article 4

La faculté de préempter s'applique à toutes les ventes de gré à gré de biens immeubles compris dans le périmètre visé à l'article 2.

Elle ne s'applique pas aux ventes publiques d'immeubles à condition que l'officier instrumental ait informé le ser- vice de l'administration régionale visé à l'article 6, des

tie bedoeld in artikel 6 minstens twee maanden van tevoren bij aangetekende brief kennis heeft gegeven van de plaats, de datum en het uur van de eerste toewijzing.

Het recht van voorkoop is niet van toepassing op :

- 1° de overdracht van onverdeelde rechten tussen mede-eigenaars;
- 2° de afstand of de overdracht van het vruchtgebruik;
- 3° de verkoop tussen echtgenoten, samenwonenden en bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad of hun echtgenoot;
- 4° de verkoop van onroerende goederen die als nieuw worden beschouwd, gelet op het Wetboek van Belasting over de Toegevoegde Waarde;
- 5° de ruil, met of zonder opleg, in het kader van de ruilverkavelingen bedoeld in de artikelen 80 tot 82 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw;
- 6° de overdracht van onroerende goederen ten gevolge van fusies, splitsingen, vereffeningen van vennootschappen, alsook ten gevolge van de verkoop aan vennootschappen waarvan de verkoper, alleen of samen met leden van zijn familie of van die van zijn echtgenoot tot in de derde graad, minstens vijftig procent van de maatschappelijke aandelen bezit;
- 7° de overdracht van onroerende goederen ter uitvoering van een aankoopoptie in een leasingcontract voor onroerende goederen, op voorwaarde dat die aankoopoptie een vaste dagtekening heeft van vóór de datum van inwerkingtreding van het in artikel 2 bedoelde besluit;
- 8° de overdracht van de rechten van erfpacht of van opstalrechten;
- 9° de verkoop of de overdracht van goederen binnen drie jaar na de afgifte van een stedenbouwkundig attest of van een stedenbouwkundige vergunning;
- 10° de verkoop, de inbreng in vennootschap of elke andere vorm van vervreemding van onroerende goederen van goederen gelegen binnen een periméter onderworpen aan de onteigening ten algemenen nutte;
- 11° de vervreemding van goederen die eigendom zijn van de overheden en die gebruikt worden voor hun bestuursstaak.

Artikel 5

§ 1. – Het in artikel 2 bedoelde regeringsbesluit wordt integraal in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakt en houdt op gevolgen te hebben na vijf jaar. Een uittreksel wordt overgeschreven op de kant van de eigendomstitel in het hypotheekregister.

lieux, date et heure de la première adjudication, aux moins deux mois au préalable par lettre recommandée à la poste.

Le droit de préemption ne s'applique pas :

- 1° aux cessions de droits individus entre co-indivisaires;
- 2° aux renonciations, abandons ou transmissions d'usufruit;
- 3° aux ventes entre conjoints, cohabitants et entre parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ou de leur conjoint;
- 4° aux ventes de biens immobiliers considérés comme neufs eu égard au Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée;
- 5° aux 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;
- 6° aux transmissions d'immeubles en suite de fusions, scissions, liquidations de sociétés, ainsi que de la vente aux sociétés dont le vendeur possède, seul ou avec des membres de sa famille ou de celle de son conjoint jusqu'au troisième degré, au moins cinquante pour cent des parts sociales;
- 7° aux cessions d'immeubles en exécution d'une option d'achat insérée dans un contrat de location-financement d'immeubles, à condition que cette option d'achat ait date certaine avant l'entrée en vigueur de l'arrêté prévu à l'article 2;
- 8° aux cessions de droit d'emphytéose ou de superficie;
- 9° aux ventes ou cessions de biens dans les trois ans de la délivrance d'un certificat d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisme;
- 10° aux ventes, apports en société ou toute autre forme d'aliénation d'immeubles de biens situés en même temps dans un périmètre soumis à expropriation pour cause d'utilité publique;
- 11° aux aliénations de biens appartenant aux pouvoirs publics utilisés dans le cadre de leur mission administrative.

Article 5

§ 1. – L'arrêté du gouvernement visé à l'article 2 est publié intégralement au *Moniteur belge* et cesse de produire ses effets au terme d'un délai de cinq ans. Un extrait est transcrit en marge du registre de la Conservation des Hypothèques.

Het regeringsbesluit wordt binnen 10 dagen betekend aan de Kamer van Notarissen van het arrondissement Brussel.

§ 2. – De regering stuurt binnen 10 dagen een aangetekende brief naar de woonplaats van elke eigenaar van wie het goed binnen de perimeter ligt, om hem, op straffe van verval van recht, kennis te geven van de volledige inhoud van het in artikel 2 bedoelde besluit.

Wanneer verschillende personen mede-eigenaar zijn van eenzelfde kadastraal perceel, wordt er aan elk van hen afzonderlijk een aangetekende brief gestuurd. Ingeval een of verschillende mede-eigenaars vergeten worden, is het recht van voorkoop niet tegenstelbaar aan de mede-eigenaar die deze inlichtingen niet gekregen heeft.

§ 3. – Hij die zelfs te goeder trouw een onverdeeld aandeel heeft gekocht van de eigenaar die niet ingelicht werd volgens de in artikel 5, § 2, tweede lid, bepaalde procedure, kan zich echter niet beroepen op de uitzondering bepaald in artikel 4, 1° betreffende de overdracht tussen mede-eigenaars, wanneer hij, zowel voor hemzelf als voor zijn rechtshabbers, ook het aandeel koopt van degenen die wel naar behoren ingelicht werden.

Artikel 6

§ 1. – De notaris belast met het verlijden van de authentieke akte van verkoop stuurt de daartoe door de regering aangewezen dienst van de gewestelijke administratie, hierna "de dienst" te noemen, bij aangetekende brief twee exemplaren van de integrale verkoopvoorwaarden.

§ 2. – De in artikel 3 bedoelde overheden die van het recht van voorkoop gebruik maken, beschikken over een termijn van twee maanden om de dienst bij aangetekende brief kennis te geven van

- hun voornemen om het recht van voorkoop niet uit te oefenen of;
- hun onvoorwaardelijke aanvaarding van het door de notaris bezorgde bod, door het terugsturen van een behoorlijk ondertekend exemplaar samen met een gewaarmerkte en op naam van de notaris uitgeschreven cheque, ter betaling van het eventuele voorschot.

Het stilzwijgen van een drager van het recht van voorkoop betekent dat hij afstand doet van zijn recht van voorkoop.

§ 3. – De overheid die haar recht van voorkoop uitoefent, moet hetzelfde voorschot storten als het voorschot in het bod. Het mag echter, op straffe van nietigheid, niet meer bedragen dan tien procent van de verkoopprijs.

§ 4. – Ingeval het bod aanvaard wordt door de overheid die gebruik maakt van haar recht van voorkoop, wordt er een authentieke akte opgesteld binnen vier maanden na het sluiten van deze overeenkomst.

L'arrêté est notifié dans un délai de 10 jours à la Chambre des Notaires de l'arrondissement de Bruxelles.

§ 2. – Le gouvernement adresse dans un délai de 10 jours, une lettre recommandée à la poste au domicile de chaque propriétaire dont le bien est compris dans le périmètre en lui indiquant le contenu intégral de l'arrêté visé à l'article 2, à peine de forclusion.

Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires indivis d'une même parcelle cadastrale, l'envoi de la lettre recommandée se fait à chacune d'elles. En cas d'omission d'un ou de plusieurs propriétaires indivis, la faculté de préemption ne sera pas opposable à celui qui n'a pas reçu cette information.

§ 3. – Toutefois, celui qui aura acheté, même de bonne foi une part indivise, du propriétaire qui n'a pas été informé suivant la procédure définie à l'article 5, § 2, alinéa 2, ne pourra pas invoquer l'exception prévue à l'article 4, 1° relative aux cessions entre indivisaires, lorsqu'il achètera également la part de ceux qui ont été dûment informés, tant pour lui-même que pour ses ayants droits.

Article 6

§ 1 – Le notaire chargé de passer l'acte authentique de vente informe par lettre recommandée à la poste le service de l'administration régionale désigné par le gouvernement à cette fin, ci-après dénommé «le service», des conditions intégrales de la vente en double exemplaire.

§ 2. – Les pouvoirs préemptants visés à l'article 3, disposent d'un délai de deux mois pour notifier au service par lettre recommandée à la poste:

- soit leur intention de renoncer à l'exercice du droit de préemption;
- soit leur acceptation inconditionnelle de l'offre transmise par le notaire, en renvoyant un exemplaire dûment signé et accompagné d'un chèque certifié et établi au nom du notaire, représentant l'acompte éventuel.

Le silence d'un titulaire du droit de préemption équivaut à la renonciation de l'exercice de son droit.

§ 3. – Le pouvoir qui exerce son droit de préemption devra remettre le même acompte que celui qui était prévu dans l'offre, sans que celui-ci puisse être supérieur à dix pour cent du prix de vente, à peine de nullité.

§ 4. – En cas d'acceptation de l'offre par le pouvoir préemptant, un acte authentique est dressé dans un délai de quatre mois à compter de cet accord.

De verkoopprijs moet volledig betaald worden binnen de in het bod vermelde termijn, maar mag evenwel pas betaald worden een maand na de aanvaarding van het bod door de overheid die gebruik maakt van haar recht van voorkoop.

Als het bod een datum van betaling vóór die termijn van een maand vermeldt, is de prijs pas verschuldigd na het verstrijken van die termijn.

Als het bod geen datum van betaling vermeldt, is de prijs uiterlijk betaalbaar op het moment dat de authentieke akte wordt verleden.

Artikel 7

Als het recht van voorkoop niet wordt uitgeoefend, staat het de eigenaar volledig vrij om zijn goed te vervreemden totdat eventueel een nieuwe perimeter wordt vastgesteld.

De notaris voor wie de authentieke verkoopakte wordt verleden, stuurt binnen twee maanden na het verlijden van de akte een exemplaar aan de overheid die haar recht van voorkoop niet heeft uitgeoefend.

Artikel 8

De verkoop waarbij het recht van voorkoop van een in artikel 3 bedoelde overheid geschonden wordt, geeft aanleiding tot een vordering tot nietigverklaring ten gunste van de benadeelde drager van dat recht.

De vordering tot nietigverklaring verjaart na zes maanden vanaf de dag waarop de overheid die van het recht van voorkoop gebruik maakt, kennis heeft gekregen van de verkoop en, bij ontstentenis van deze kennisgeving, na twee jaar vanaf de dag waarop de akte van verkoop in het hypotheekregister werd overgeschreven.

Artikel 9

Wanneer het onroerend goed waarop een recht van voorkoop ten algemenen nutte werd uitgeoefend, een andere bestemming krijgt of wanneer het project van algemeen nut niet verwezenlijkt wordt binnen twee jaar na het verlijden van de authentieke akte, kan de oorspronkelijke eigenaar (of zijn rechthebbenden) het onroerend goed terugkopen voor de prijs die werd vastgesteld bij de uitoefening van het recht van voorkoop of kan hij een schadevergoeding eisen.

30 juni 2000.

Le prix de vente est payable intégralement dans le délai indiqué dans l'offre, sans que le paiement ne puisse intervenir avant un délai d'un mois à compter de l'acceptation de l'offre par le pouvoir préemptant.

Si l'offre devait indiquer une date de paiement antérieure à ce délai d'un mois, le prix ne serait dû qu'à l'échéance du délai d'un mois.

A défaut de prescription dans l'offre quant à la date de paiement, le prix sera payé au plus tard au moment de la passation de l'acte authentique.

Article 7

A défaut d'exercice du droit de préemption, le propriétaire recouvre sa liberté totale d'aliéner son bien jusqu'à la détermination éventuelle d'un nouveau périmètre.

Le notaire qui a reçu l'acte authentique de vente, en adressera une copie au pouvoir préemptant qui ne l'a pas exercé dans un délai de deux mois après la passation de l'acte.

Article 8

La vente intervenue en violation du droit de préemption d'un pouvoir préemptant visé à l'article 3 donne lieu à une action en nullité en faveur du titulaire lésé.

L'action en nullité se prescrit dans un délai de six mois à compter du jour où le pouvoir préemptant a eu connaissance de la vente et à défaut, à compter d'un délai de deux ans à compter du jour de la transcription de l'acte de vente à la Conservation des Hypothèques.

Article 9

Lorsque l'immeuble préempté pour cause d'utilité publique ne reçoit pas cette destination ou que le projet d'utilité publique n'est pas réalisé dans un délai de deux ans à compter de la passation de l'acte authentique, le propriétaire initial (ou ses ayants droits) peut soit réacquérir la propriété dudit immeuble au même prix que celui fixé pour l'exercice du droit de préemption, soit demander des dommages et intérêts.

30 juin 2000.

Marc COOLS (F)
François ROELANTS du VIVIER (F)

