

## **BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD**

---

GEWONE ZITTING 2001-2002

19 JUNI 2002

---

### **ONTWERP VAN ORDONNANTIE**

#### **houdende het verkooprecht**

---

#### **Memorie van toelichting**

De onderhavige wetgeving heeft tot doel de vastgoed-speculatie tegen te gaan die ten koste zou gaan van de overheden, en dit door één of meerdere interventies van openbaar nut aan te kondigen in een welbepaalde perimeter.

Daartoe kan het Gewest perimeters bepalen waarbinnen de overheden wensen tussen te komen. De definiëring van de perimeters waarin het voorkeurrecht zal worden uitgeoefend, dient te worden verantwoord aan de hand van één of meerdere redenen van openbaar nut, vastgelegd in de ordonnantie.

De in de ordonnantie opgesomde voorkeurrechthebbende overheden die wensen tussen te komen in de perimeter om de gedefinieerde redenen van openbaar nut, hebben niet alleen een prioritair aankooprecht over de in deze perimeter opgenomen gebouwen maar kunnen eveneens overgaan tot hun onteigening ten algemene nutte.

Het voorkeurrecht wordt uitgeoefend in het algemeen belang zowel op gewestelijk als op lokaal vlak.

## **CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

---

SESSION ORDINAIRE 2001-2002

19 JUIN 2002

---

### **PROJET D'ORDONNANCE**

#### **relatif au droit de préemption**

---

#### **Exposé des motifs**

L'objectif de la présente législation est d'empêcher la spéculation immobilière qui se ferait au détriment des pouvoirs publics par l'annonce d'une ou plusieurs interventions d'utilité publique dans un périmètre défini.

A cette fin, la Région pourra déterminer des périmètres dans lesquels les pouvoirs publics souhaitent intervenir. La définition de périmètres dans lesquels s'exercera le droit de préemption doit être justifiée par une ou plusieurs des causes d'utilité publique définies dans l'ordonnance.

Les pouvoirs préemptants énumérés dans l'ordonnance qui souhaitent intervenir dans le périmètre pour les causes d'utilité publique qui ont été définies disposent non seulement d'un droit de priorité à l'acquisition des immeubles repris dans ce périmètre mais peuvent également procéder à leur expropriation pour cause d'utilité publique.

Le droit de préemption est exercé dans l'intérêt général tant au niveau régional que local.

## Toelichting bij de artikelen

### Artikel 1

Dit artikel voldoet aan artikel 8 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 inzake de Brusselse instellingen.

### Artikel 2

Deze bepaling preciseert enkele noties waarnaar het ontwerp van ordonnantie verwijst.

### Artikel 3

Artikel 3 definieert de gevallen van algemeen nut die de uitoefening van het voorkooprecht rechtvaardigen.

Onder deze zal men ingaan op de realisatie van de voorzieningen van openbaar belang en van openbaar nut die onder de bevoegdheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vallen. Deze omvatten, in de zin van de onderhavige wetgeving, de voorzieningen van openbaar belang en van openbaar nut die financierbaar zijn in het kader van de gewestelijke wetgevingen zoals de ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende organisatie van de herwaardering van de wijken.

Eenzijds moet het besluit tot vaststelling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimenter aan de hand van één of meerdere van bovengenoemde gevallen van algemeen nut worden gemotiveerd.

Anderzijds mogen de voorkooprechthebbende overheden hun voorkooprecht slechts uitoefenen om één van de in het besluit van de Regering tot vaststelling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimenter vermelde doelstellingen van algemeen nut te verwezenlijken.

### Artikel 4

De Regering legt de aan het voorkooprecht onderhevige perimenter vast. In voorkomend geval kan een van de voorkooprechthebbende overheden de Regering om de goedkeuring van een dergelijke perimenter vragen.

De Regering moet haar besluit speciaal met redenen omkleden wat de in artikel 3 bedoelde doelstellingen van openbaar nut betreft. In dat opzicht zal zij met name de redenen moeten aantonen die het wettigen dat het geheel van de in het besluit bedoelde gebouwen aan het voorkooprecht onderworpen is.

Teneinde een volledige openbaarmaking van het besluit tot vaststelling van de voorkoopperimenter te waarborgen, is het voorzien het bij uittreksel bekend te maken in het

## Commentaires des articles

### Article 1<sup>er</sup>

Cet article satisfait au prescrit de l'article 8 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises.

### Article 2

Cette disposition précise certaines notions auxquelles se réfère le projet d'ordonnance.

### Article 3

L'article 3 définit les causes d'utilité publique qui justifient l'exercice du droit de préemption.

Parmi celles-ci, on relèvera la réalisation des équipements d'intérêt collectif et de service public relevant des compétences de la Région de Bruxelles-Capitale. Ceux-ci comprennent, au sens de la présente législation, les équipements d'intérêt collectif et de service public finançables dans le cadre de législations régionales telles que l'ordonnance organique du 7 octobre 1993 de la revitalisation des quartiers.

D'une part, l'arrêté fixant le périmètre soumis au droit de préemption doit être motivé au regard d'un ou plusieurs des objectifs d'utilité publique précités.

D'autre part, les pouvoirs préemptants ne peuvent exercer leur droit de préemption qu'en vue de réaliser l'un des objectifs d'utilité publique mentionnés dans l'arrêté du Gouvernement fixant le périmètre soumis au droit de préemption.

### Article 4

Le Gouvernement fixe le périmètre soumis au droit de préemption. Le cas échéant, l'un des pouvoirs préemptants peut solliciter du Gouvernement l'adoption d'un tel périmètre.

Le Gouvernement doit motiver son arrêté au regard d'un ou plusieurs des objectifs d'utilité publique visés à l'article 3. A cet égard, il devra notamment justifier les raisons qui justifient que l'ensemble d'immeubles visés par l'arrêté, soit soumis au droit de préemption.

Afin d'assurer une publicité complète de l'arrêté fixant le périmètre de préemption, il est prévu de publier celui-ci par extrait au *Moniteur belge*, de le notifier dans son inté-

*Belgisch Staatsblad*, het in zijn geheel aan elke eigenaar te betekenen en het over te nemen in het register van de hypotheekbewaring.

#### *Artikel 5*

Het besluit ter bepaling van de aan het voorkeurecht onderhevige perimeter heeft een beperkte levensduur van 7 jaar, behoudens een eventuele verlenging voor een maximumtermijn van 5 jaar. Deze verlenging moet minstens zes maand voordat het oorspronkelijk besluit ophoudt te bestaan tot stand komen om te vermijden dat het verlengingsbesluit in werking zou treden na de geldigheidsduur van het oorspronkelijk besluit.

Het besluit ter invoering van de aan het voorkeurecht onderhevige perimeter kan eveneens worden gewijzigd, zowel op het vlak van de perimeter als op dat van de doelstellingen van openbaar nut die de goedkeuring ervan hebben gewettigd. Het besluit tot wijziging van de aan het voorkeurecht onderhevige perimeter houdt op te gelden op dezelfde dag als het oorspronkelijk besluit.

Het besluit ter invoering van de aan het voorkeurecht onderhevige perimeter kan tenslotte door de Regering worden opgeheven wanneer dit niet meer gewettigd is. Dit zal het geval zijn wanneer de doelstelling van openbaar nut die de goedkeuring van het besluit heeft gewettigd, bereikt is.

De omstandigheden die de wijziging, de verlenging of de opheffing van de aan het voorkeurecht onderhevige perimeter verantwoordt, worden met speciale redenen omkleed aan de hand van de doelstellingen van openbaar nut die de goedkeuring van de gewijzigde, verlengde of opgeheven perimeter hebben gewettigd.

#### *Artikel 6*

Artikel 6 preciseerd welke de voorkeurechthebbende overheden zijn die de Regering kan aanstellen in het besluit ter bepaling van de voorkeureperimeter. Deze voorkeurechthebbende overheden kunnen handelen voor eigen rekening of voor die van een derde, aangewezen in artikel 6. Dit artikel machtigt de Regering overigens om de procedure te bepalen die een voorkeurechthebbende overheid in staat stelt om voor rekening van één van de in dit artikel aangewezen derden in voorkeure te nemen.

#### *Artikel 7*

Artikel 7 preciseerd het toepassingsgebied van dit ontwerp van ordonnantie.

Worden enkel bedoeld de overdrachten, onder bezwarende titel, van de volle eigendom van bebouwde of onbebouwde onroerende goederen, hetgeen met name de over-

graliteit à chaque propriétaire et de le transcrire au registre de la conservation des hypothèques.

#### *Article 5*

L'arrêté instaurant le périmètre soumis au droit de préemption a une durée de vie limitée à 7 ans, sauf éventuelle prorogation pour une durée maximale de 5 ans. Cette prorogation doit intervenir au moins 6 mois avant que l'arrêté initial ne cesse ses effets, afin d'éviter que l'arrêté de prorogation n'entre en vigueur après la durée de validité de l'arrêté initial.

L'arrêté instaurant le périmètre soumis au droit de préemption peut également être modifié, tant dans son périmètre que dans les causes d'utilité publique qui en ont justifié l'adoption. L'arrêté modifiant le périmètre soumis au droit de préemption cesse de produire ses effets le même jour que l'arrêté initial.

L'arrêté instaurant le périmètre soumis au droit de préemption peut enfin être abrogé par le Gouvernement, lorsqu'il ne se justifie plus. Tel sera le cas lorsque l'objectif d'utilité publique qui a justifié l'adoption de l'arrêté est atteint.

Les circonstances justifiant la modification, la prorogation ou l'abrogation du périmètre soumis au droit de préemption sont spécialement motivées au regard des objectifs d'utilité publique qui ont justifié l'adoption du périmètre modifié, prorogé ou abrogé.

#### *Article 6*

L'article 6 précise quels sont les pouvoirs préemptants que le Gouvernement peut désigner dans l'arrêté établissant le périmètre de préemption. Ces pouvoirs préemptants peuvent agir pour eux-mêmes ou pour un tiers, désigné à l'article 6. Cet article habilite par ailleurs le Gouvernement à arrêter la procédure permettant à un pouvoir préemptant de préempter pour compte d'un des tiers désignés dans cet article.

#### *Article 7*

L'article 7 précise le champ d'application du présent projet d'ordonnance.

Sont seules visées les aliénations, à titre onéreux, de la pleine propriété d'immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis, ce qui exclut notamment les transferts de droit

dracht van rechten van opstal of van erfpacht, de schenkingen en de verdeling in de zin van artikel 1075 van het Burgerlijk Wetboek uitsluit.

Verscheidende andere verrichtingen zijn uit het toepassingsgebied van dit ontwerp van ordonnantie uitgesloten.

Het gaat wezenlijk om gevallen waarin de uitoefening van het voorkeurecht niet opportuun zou blijken hetzij wegens de aard van de verrichting (de overdracht van onverdeelde rechten tussen mede-eigenaars, de verdeling, de ruil, de verkoopbelofte in het kader van een huurkoopcontract voor onroerende goederen, de overdracht van onroerende goederen ingevolge een fusie, splitsing, liquidatie van ondernemingen, goederen die het voorwerp zijn van een lijfrentecontract,...), hetzij wegens de identiteit van de koper (echtgenoot, samenwonende, bloed- en aanverwante tot in de 3e graad, in het besluit tot bepaling van de aan het voorkeurecht onderhevige perimeter aangewezen voorkeurechthebbende overheid, hetzij wegens de identiteit van de overdrager (federale staat, gewest, gemeenschap, gemeenschapscommissie, voorkeurechthebbende overheid), hetzij wegens het gebouw (onroerend goed dat als nieuw wordt beschouwd krachtens het wetboek van de BTW, onroerend goed dat het voorwerp is geweest van een stedenbouwkundig attest of vergunning), hetzij ook nog wegens het bestaan van een besluit dat de onteigening van het onroerend goed ten algemenen nutte afkondigt.

Men zal vaststellen dat, door de overdrachten aan één van de in het besluit tot bepaling van de aan het voorkeurecht onderhevige perimeter aangewezen voorkeurechthebbende overheden uit te sluiten, het ontwerp van ordonnantie de eigenaar de mogelijkheid geeft afstand te doen van zijn goed ten bate van een van de voorkeurechthebbende overheden, in naleving van het principe van de contractuele vrijheid, overeenkomstig de vereisten van de afdeling wetgeving van de Raad van State.

#### *Artikel 8*

Deze bepaling regelt het toepassingsgebied van het voorkeurecht rationae temporis.

Het eerste lid voorziet dat enkel de overdrachten die dateren van na de inwerkingtreding van het besluit tot vaststelling van de aan het voorkeurecht onderhevige perimeter, aan het voorkeurecht onderworpen worden.

Ontsnapt alzo aan de uitoefening van het voorkeurecht, het geheel van de onroerende goederen die reeds het voorwerp zijn geweest van de ondertekening van een voorlopige verkoopovereenkomst.

Inderdaad, zoals de afdeling wetgeving van de Raad van state eraan herinnert, mag de inwerkingtreding van een aan het voorkeurecht onderhevige perimeter « geen afbreuk

de superficie ou d'emphytéose, les donations et le partage au sens de l'article 1075 du Code civil,...

Plusieurs autres opérations sont exclues du champ d'application du présent projet d'ordonnance.

Il s'agit pour l'essentiel de cas dans lesquels l'exercice du droit de préemption s'avèrerait inopportuun soit, en raison de la nature de l'opération (la cession de droits indivis entre coïndivisaires, le partage, l'échange, la promesse de vente dans le cadre d'un contrat de leasing immobilier, la transmission d'immeubles à la suite de fusion, scission, liquidation de société, constitution d'une rente viagère,...), soit en raison de l'identité de l'acquéreur (conjoint, cohabitant, parent ou allié jusqu'au 3ème degré inclus, pouvoir préemptant désigné dans l'arrêté établissant le périmètre soumis à droit de préemption), soit en raison de l'identité du cédant (état fédéral, région, communauté, commission communautaire, pouvoir préemptant), soit en raison de l'immeuble (immeuble neuf au regard du code de la TVA, immeuble ayant fait l'objet d'un certificat ou d'un permis d'urbanisme), soit encore en raison de l'existence d'un arrêté décrétant l'expropriation pour cause d'utilité publique de l'immeuble.

On notera qu'en excluant les aliénations faites à l'un des pouvoirs préemptants désignés dans l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption, le projet d'ordonnance permet au propriétaire de délaisser son bien au profit de l'un des pouvoirs préemptants dans le respect du principe de la liberté contractuelle, conformément aux exigences de la section de législation du Conseil d'Etat.

#### *Article 8*

Cette disposition règle le champ d'application du droit de préemption rationae temporis.,

L'alinéa 1<sup>er</sup> prévoit que seules les aliénations postérieures à l'entrée en vigueur de l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption sont soumises au droit de préemption.

Echappe ainsi à l'exercice du droit de préemption, l'ensemble des immeubles à l'égard desquels un compromis de vente a déjà été signé.

En effet, comme le rappelle la section de législation du Conseil d'Etat, l'entrée en vigueur d'un périmètre soumis au droit de préemption ne peut « porter atteinte à un contrat

doen aan een bestaand contract tussen partijen die, op het ogenblik van het afsluiten ervan, niet legitiem konden vermoeden dat het in vraag zou kunnen worden gesteld, bij uitvoering van een aan het voorkeepsrecht onderhevige perimeter waaraan de ordonnantie in werkelijkheid terugwerkende kracht toekent ».

Overigens, wanneer het besluit tot vaststelling van de aan het voorkeepsrecht onderhevige perimeter ophoudt te werken, beschikken de eigenaars vrij over hun goederen, tenzij de prioritair voorkeepsrecht hebbende overheid reeds vóór die datum van zijn aanvaarding van de overdrachtsprijzen en -voorwaarden heeft kennisgegeven. Inderdaad, in dat geval is de overdracht voltrokken krachtens artikel 12, § 1, tweede lid.

#### *Artikel 9*

Bij onderhandse overdracht wordt de onderhandse overeenkomst of akte die dateert van na de inwerkingtreding van de aan het voorkeepsrecht onderhevige perimeter onweerlegbaar als afgesloten beschouwd onder opschortende voorwaarde van de niet uitoefening van het krachtens dit ontwerp ingevoerde voorkeepsrecht.

Het is de notaris die belast is met het verlijden van de authentieke akte die aan de regie de overeenkomst of het ontwerp van overdrachtsakte betekent.

Wanneer de notaris verzuimt deze verplichting na te komen, zal hem een administratieve boete van 10.000 euro kunnen worden opgelegd.

De Regering kan voorzien dat bepaalde aanvullende informatie, zoals de beschrijving van het onroerend goed, bij de overeenkomst of de overdrachtsakte wordt gevoegd.

#### *Artikel 10*

De regie gaat na of het door de notaris overgemaakte dossier volledig is en maakt tegelijkertijd een kopie ervan over aan de houders van het voorkeepsrecht in de aan het voorkeepsrecht onderworpen perimeter.

Wanneer het dossier niet volledig is, moet de regie dit aan de notaris mededelen om hem in staat te stellen om het dossier te vervolledigen.

Bij ontstentenis van betekenis van het onvolledig karakter van het dossier binnen de toegestane termijn, wordt het dossier verondersteld volledig te zijn en kan de verkoper of de notaris niet meer het onvolledig karakter van het dossier worden verweten.

In dat geval wordt de procedure voortgezet op basis van het dossier zoals het werd overgemaakt.

existant entre les parties qui lors de sa conclusion ne pouvaient légitimement s'attendre à ce que celui-ci puisse être mis en cause, en exécution d'un périmètre soumis à droit de préemption auquel l'ordonnance confère en réalité un effet rétroactif ».

Par ailleurs, lorsque l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption cesse ses effets, les propriétaires disposent librement de leurs biens, à moins que le pouvoir préemptant prioritaire ait déjà notifié avant cette date son acceptation des prix et conditions d'aliénation. En effet, dans ce cas, l'aliénation est parfaite en vertu de l'article 12, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2.

#### *Article 9*

En cas d'aliénation sous seing privé, le compromis ou l'acte sous seing privé établi postérieurement à l'entrée en vigueur du périmètre soumis au droit de préemption est irréfragablement réputé conclu sous condition suspensive du non-exercice du droit de préemption établi en vertu du présent projet.

C'est le notaire chargé de passer l'acte authentique qui notifie à la régie le compromis ou le projet d'acte d'aliénation.

A défaut pour le notaire de respecter cette obligation, une amende administrative de 10.000 euro pourra lui être réclamée.

Le Gouvernement peut prévoir que le compromis ou le projet d'acte d'aliénation seront accompagnés d'un certain nombre d'informations complémentaires, telle la description de l'immeuble.

#### *Article 10*

La régie vérifie que le dossier transmis par le notaire est complet et en communique simultanément copie aux titulaires du droit de préemption dans le périmètre soumis au droit de préemption.

Lorsque le dossier n'est pas complet, la régie doit en informer le notaire afin de lui permettre de compléter le dossier.

A défaut de notification du caractère incomplet du dossier dans le délai imparti, le dossier est présumé complet et il ne peut plus être fait grief au cédant ou au notaire du caractère incomplet du dossier.

Dans ce cas, la procédure se poursuit sur base du dossier tel qu'il a été transmis.

*Artikel 11*

Deze bepaling voorziet de antwoorden die de houders van het voorkooprecht kunnen geven op de betekening van het door de regie overgemaakte dossier.

Ofwel ziet de houder van het voorkooprecht af van de uitoefening van zijn voorkooprecht aan de prijs en tegen de voorwaarden die in het dossier vermeld staan.

Ofwel beslist hij zijn recht uit te oefenen aan de prijs en tegen de voorwaarden die in het dossier vermeld staan.

Bij ontstentenis van antwoord, is de houder van het voorkooprecht verondersteld afstand te doen van de uitoefening van zijn recht.

*Artikel 12*

Deze bepaling overweegt twee hypothesen.

1. Eén of meerdere houders van het voorkooprecht hebben hun voorkooprecht uitgeoefend binnen de wettelijke termijn.

In dat geval betekent de grondregie aan de notaris, aan de verkoper en aan de verschillende houders van het voorkooprecht, de identiteit van de prioritaire voorkooprecht-hebbende overheid, namelijk de voorkooprecht-hebbende overheid die het best geplaatst is volgens door de Regering opgemaakte volgorde van prioriteit.

Het aanvaarden door de prioritaire voorkooprecht-hebbende overheid van de in de overeenkomst of in de onderhandse akte vermelde prijs en voorwaarden geldt als overdracht.

Dit betekent dat de prioritaire voorkooprecht-hebbende overheid zich niet meer van haar verbintenis kan vrijmaken, evenmin als de verkoper.

De authentieke akte moet verwijld worden binnen een termijn van vier maand vanaf de overdracht.

Zoals gebruikelijk bij verkoop, vinden de overdracht van de eigendom en de betaling van de prijs slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van de authentieke akte. De notaris moet immers voorafgaandelijk de gebruikelijke controles kunnen uitvoeren (hypothecaire inschrijvingen, fiscale kennisgevingen,...) om een vrije en onbelast overdracht van eigendom mogelijk te maken.

2. Geen enkele van de houders van het voorkooprecht heeft zijn voorkooprecht binnen de wettelijke termijn uitgeoefend.

In dat geval brengt de regie de verkoper hiervan op de hoogte. De verkoper beschikt vrij over zijn goed voor zover

*Article 11*

Cette disposition prévoit les réponses que les titulaires du droit de préemption peuvent réserver à la notification du dossier transmis par la régie.

Soit, le titulaire du droit de préemption renonce à exercer son droit de préemption aux prix et conditions mentionnés dans le dossier.

Soit il décide d'exercer son droit aux prix et conditions mentionnés dans le dossier.

En l'absence de réponse, le titulaire du droit de préemption est présumé renoncer à l'exercice de son droit.

*Article 12*

Cette disposition envisage deux hypothèses .

1. Un ou plusieurs des titulaires du droit de préemption ont exercé leur droit de préemption dans le délai légal.

Dans ce cas, la régie foncière notifie au notaire, au cédant et aux différents titulaires du droit de préemption l'identité du pouvoir préemptant prioritaire, à savoir le pouvoir préemptant qui est le mieux placé selon l'ordre de priorité établi par le gouvernement.

L'acceptation du pouvoir préemptant prioritaire des prix et conditions mentionnés dans le compromis ou l'acte sous seing privé vaut aliénation.

Cela signifie que le pouvoir préemptant prioritaire ne peut plus se dégager de son engagement, pas plus que le cédant.

L'acte authentique doit être passé dans un délai de quatre mois à dater de l'aliénation.

Comme il est d'usage en matière de vente, le transfert de propriété et le paiement du prix n'ont lieu qu'à la signature de l'acte authentique. Il convient en effet de permettre au notaire de procéder préalablement aux vérifications d'usage (inscriptions hypothécaires, notifications fiscales,...) afin de permettre la transfert de propriété quitte et libre de toutes charges.

2. Aucun des titulaires du droit de préemption n'a exercé son droit de préemption dans le délai légal

Dans ce second cas, la Régie en informe le cédant. Le cédant dispose librement de son bien pour autant que le

de prijs van de overdracht niet lager is dan de prijs die voorkomt in het dossier dat aan de voorkeurchtebbende overheden is betekend.

Dit betekent dat de verkoper zijn goed aan zijn medecontractant mag overdragen. Indien de medecontractant om een of andere reden van de overdracht zou afzien of hem laten ontbinden, behoudt de verkoper het recht zijn goed aan een derde over te dragen aan een prijs die gelijk is aan of hoger dan deze die voorkomt in het dossier dat aan de voorkeurchtebbende overheden is betekend.

### *Artikel 13*

Artikel 13 beschouwt het geval van overdracht door middel van openbare verkoop.

De notaris moet, uiterlijk één maand vóór de eerste zitting, het lastenboek van de openbare verkoop aan de regie overmaken. Op haar beurt zal de regie dit boek aan de houders van het voorkeurchtebbende betekenen.

Wanneer het besluit tot vaststelling van de voorkeurchtebbende verordening is binnen de maand die aan de eerste zitting voorafgaat, dan is de notaris ontslaan van de verplichting om het lastenboek van de openbare verkoop aan de regie te betekenen.

Inderdaad, in de praktijk is het bijna niet mogelijk een dergelijke betekeningprocedure te voorzien zonder de datum van de zitting te verschuiven, hetgeen meestal aanzienlijke meerkosten inhoudt op het vlak van openbaarmaking en reservatie van zalen.

Daarenboven zou een dergelijk uitstel niet kunnen worden aanvaard bij sommige openbare verkopen die onderworpen zijn aan vaststaande termijnen die zijn vastgesteld in bepalingen die onder de bevoegdheden van de federale staat ressorteren.

Tenslotte moet het volkomen relatief belang van de ontstentenis van betekening geëvalueerd worden in het licht van het feit dat de voorkeurchtebbende overheden van de openbare verkoop op de hoogte zijn gebracht, op dezelfde wijze als alle andere derden.

Bijgevolg zullen de voorkeurchtebbende overheden zich op de openbare verkoop aanmelden en ervoor zorgen, bij de opening van de zitting, dat de notaris van hun aanwezigheid op de hoogte wordt gebracht om hem in staat te stellen hun voorkeurchtebbende overheden na te leven.

De openbare verkoop verloopt overeenkomstig de bepalingen die erop van toepassing zijn, met uitzondering van de bevoegdheid van de houders van het voorkeurchtebbende overheden hun recht uit te oefenen aan de prijs van het laatste bod of opbod.

prix de l'aliénation ne soit pas inférieur à celui figurant dans le dossier notifié aux pouvoirs préemptants.

Cela signifie que le cédant peut aliéner son bien à son cocontractant. Si pour une raison ou pour une autre, le cocontractant devait se désister ou l'aliénation résolue, le cédant reste en droit d'aliéner son bien à un tiers à un prix égal ou supérieur à celui figurant dans le dossier notifié aux pouvoirs préemptants.

### *Article 13*

L'article 13 envisage le cas de l'aliénation par vente publique.

Le notaire est tenu, au plus tard un mois avant la première séance, de transmettre le cahier des charges de la vente publique à la Régie. Cette dernière notifiera ce cahier aux titulaires du droit de préemption.

On notera que si l'arrêté fixant le périmètre de préemption a été arrêté dans le mois qui précède la première séance, le notaire est dispensé de notifier à la Régie le cahier des charges de la vente publique.

En effet, en pratique, il n'est guère possible de prévoir une telle procédure de notification, sans reporter la date de la séance, ce qui implique habituellement d'importants coûts de publicité et de réservation de salle.

En outre, un tel report ne saurait être admis dans le cas de certaines ventes publiques qui sont soumises à des délais de rigueur prévus par des dispositions qui relèvent des compétences de l'état fédéral.

Enfin, l'importance toute relative de l'absence de notification doit être évaluée au regard du fait que les pouvoirs préemptants ont été informés de la vente publique de la même façon que tout tiers.

Dès lors, dans l'hypothèse considérée, les pouvoirs préemptants se présenteront à la vente publique et veilleront à informer, à l'ouverture de la séance, le notaire de leur présence afin de permettre à celui-ci de respecter leur droit de préemption.

La vente publique se déroule conformément aux dispositions qui y sont applicables, à l'exception du pouvoir des titulaires du droit de préemption d'exercer leur droit au prix de la dernière enchère ou surenchère.

Daartoe vraagt de instrumenterende notaris openbaar, aan het einde van de veiling en vóór de toewijzing, of een van de houders van het voorkeurecht zinnens is zijn recht uit te oefenen.

Het goed wordt toegewezen aan de prioritair best geklasseerde houder van het voorkeurecht die verklaart zijn voorkeurecht uit te oefenen aan de prijs van het laatste bod of opbod.

#### *Artikel 14*

Deze bepaling stelt de overheden die onteigeningsbevoegdheid hebben in staat over te gaan tot de onteigening van de onroerende goederen die gelegen zijn in de aan het voorkeurecht onderhevige perimeter, met het doel om over te gaan tot de realisatie van de doelstellingen van openbaar nut die de goedkeuring ervan hebben gewettigd. Het openbaar nut is in dat geval vermoed.

Zoals de afdeling wetgeving van de Raad van State eraan herinnert, moet de gerechtelijke fase van de onteigening door de goedkeuring van een onteigeningsbesluit worden voorafgegaan.

#### *Artikel 15*

Deze bepaling voorziet dat er voor de berekening van de waarde van het onteigend onroerend goed geen rekening wordt gehouden met de meer- of minderwaarde die voortvloeit uit één of meerdere tussenkomsten ten algemene nutte die de invoering van de desbetreffende aan het voorkeurecht onderhevige perimeter hebben verantwoord. Inderdaad, dit zou erop neerkomen de invoering van deze perimeter, die er precies naar streeft de door de aankondiging van een openbare tussenkomst in een welbepaalde perimeter ten nadele van de tussenbeide komende overheden opgewekte speculaties in te dijken, van alle nuttig effect te onthouden.

Deze bepalingen voorzien overigens dat de onteigende geen voordeel kan trekken van werken die zijn uitgevoerd in overtreding van de wettelijke en verordenende stedenbouwkundige bepalingen, wat strijdig zou zijn met de openbare orde.

#### *Artikel 16*

Rekening houdend met de duur van de onteigeningsprocedures, was het noodzakelijk te voorzien dat de voorkeurechthebbende overheid die de onteigeningsprocedure heeft ingeleid ertoe gemachtigd is ze voort te zetten tot na de datum waarop het besluit tot invoering van de aan het voorkeurecht onderhevige perimeter ophoudt te gelden.

A cette fin, le notaire instrumentant demande publiquement, à la fin des enchères et avant l'adjudication, si un des titulaires du droit de préemption entend exercer son droit.

Le bien est adjugé au titulaire du droit de préemption le mieux classé en ordre de priorité qui déclare exercer son droit de préemption au prix de la dernière enchère ou surenchère.

#### *Article 14*

Cette disposition permet aux pouvoirs publics qui disposent du pouvoir d'exproprier de procéder à l'expropriation des immeubles repris dans le périmètre soumis au droit de préemption en vue de la réalisation des causes d'utilité publique qui en ont justifié l'adoption. L'utilité publique est dans ce cas présumée.

Comme le rappelle la section de législation du Conseil d'Etat, la phase judiciaire de l'expropriation doit être précédée par l'adoption d'un arrêté d'expropriation.

#### *Article 15*

Cette disposition prévoit que pour le calcul de la valeur de l'immeuble exproprié, il n'est pas tenu compte des plus-values ou moins-values qui résultent des interventions d'utilité publique qui ont justifié l'instauration du périmètre soumis au droit de préemption. En effet, cela reviendrait à priver d'effet utile l'instauration dudit périmètre qui vise précisément à endiguer la spéculation suscitée par l'annonce d'une intervention publique dans un périmètre déterminé au détriment des pouvoirs publics intervenants.

Par ailleurs, ces dispositions prévoient que l'exproprié ne peut bénéficier de l'exécution de travaux effectués en infraction aux dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme, ce qui serait contraire à l'ordre public.

#### *Article 16*

Compte tenu de la longueur des procédures d'expropriation, il était indispensable de prévoir que le pouvoir préemptant qui a initié la procédure d'expropriation est habilité à la poursuivre au-delà de la date à laquelle l'arrêté instaurant le périmètre soumis au droit de préemption cesse de produire ses effets.



*Artikel 17*

Deze bepaling voorziet dat alle kennisgevingen, aanvragen, offertes en krachtens deze ordonnantie genomen beslissingen, op straffe van nietigheid moeten betekend worden bij een ter post aangetekende brief met bewijs van ontvangst.

Deze substantiële formaliteiten, voorgeschreven op straffe van nietigheid, dringen zich met des te meer kracht op daar er rechtsgevolgen verbonden zijn aan het verstrijken van verschillende door deze ordonnantie opgelegde termijnen.

*Artikel 18*

Deze bepaling voorziet dat de verwezenlijking van een overdracht in strijd met het voorkooprecht van een voorkooprechthebbende overheid het recht geeft om de nietigheid te vorderen ten gunste van de benadeelde houder van het voorkooprecht.

Het is welbegrepen dat de benadeelde houder van het voorkooprecht die een dergelijke zaak heeft ingeleid, om het wettelijk belang aan te tonen, vastberaden moet zijn zijn voorkooprecht uit te oefenen en in dat vooruitzicht over een voldoende financiële draagkracht moet beschikken.

Deze vordering tot nietigverklaring verjaart één jaar na de datum van registratie van de overdrachtsakte van het beschouwde goed, teneinde alle rechtsonzekerheid over de gerealiseerde transacties te vermijden.

*Artikelen 19 tot 22*

Deze bepalingen vullen hoofdstuk II « Inlichtingen en informatie » van Titel IV van de ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedenbouw van 29 augustus 1991 aan.

Het is passend om te voorzien dat alle informatie inzake voorkooprecht zou worden overgemaakt in het kader van de stedenbouwkundige inlichtingen en van de mededelingen inzake planning en stedenbouw evenals in het kader van de openbaarmaking inzake verkoop en verhuur.

*Artikel 23*

Deze bepaling schaft het door de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de bevordering van de toegang tot middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ingevoerde voorkooprecht af.

*Article 17*

Cette disposition prévoit que toutes les notifications, demandes, offres et décisions prises en vertu de la présente ordonnance doivent être notifiées, à peine de nullité, par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception.

Ces formalités substantielles, prescrites à peine de nullité, s'imposent avec d'autant plus de force que des effets juridiques sont attachés à l'expiration de plusieurs délais imposés par le présent projet.

*Article 18*

Cette disposition prévoit que la réalisation d'une aliénation en violation du droit de préemption d'un pouvoir préemptant ouvre le droit à une action en nullité en faveur du titulaire du droit de préemption lésé.

Il est entendu que le titulaire du droit de préemption lésé qui a initié une telle action doit, pour justifier de l'intérêt légal requis, être déterminé à exercer son droit de préemption et disposer d'une surface financière suffisante à cet effet.

Cette action en nullité se prescrit un an après la date d'enregistrement de l'acte d'aliénation du bien concerné, afin d'éviter toute insécurité juridique sur les transactions réalisées.

*Article 19 à 22*

Ces dispositions complètent le chapitre II « Des renseignements et informations » du titre IV de l'Ordonnance organique de la planification et l'urbanisme du 29 août 1991.

Il convient de prévoir que toutes les informations en matière de droit de préemption soient transmises dans le cadre des renseignements urbanistiques et des communications en matière de planification et d'urbanisme ainsi que dans le cadre de la publicité relative à la vente et à la location.

*Article 23*

Cette disposition supprime le droit de préemption instauré par l'ordonnance du 29 août 1991 visant à favoriser l'accès au logement moyen dans la région de Bruxelles-Capitale.

*Artikel 24*

Deze bepaling beheert de mogelijke conflicten die zouden kunnen ontstaan tussen de door deze ordonnantie ingestelde voorkeurrechten en contractuele voorkeurrechten die er zouden aan voorafgaan.

Het is voorzien dat de krachtens deze ordonnantie ingestelde voorkeurrechten geen afbreuk mogen doen aan de voorafgaande voorkeurrechten met vaste dagtekening, ten einde verworven rechten niet opnieuw in vraag te stellen.

*Artikel 25*

Deze bepaling regelt de inwerkingtreding van de ordonnantie.

De Minister-Voorzitter belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Stadsvernieuwing en Wetenschappelijk Onderzoek,

François-Xavier de DONNEA

De Staatssecretaris, belast met Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen en Bezoldigd Vervoer van Personen,

Willem DRAPS

*Article 24*

Cette disposition gère les conflits potentiels qui pourraient survenir entre des droits de préemption instaurés en vertu de la présente ordonnance et des droits de préemption contractuels qui leur seraient antérieurs.

Il est prévu que les droits de préemption instaurés en vertu de la présente ordonnance ne peuvent porter atteinte aux droits de préemption contractuels antérieurs et ayant date certaine, afin de ne pas remettre en cause des droits acquis.

*Article 25*

Cette disposition règle l'entrée en vigueur de l'ordonnance.

Le Ministre-Président chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites, de la Rénovation urbaine et de la Recherche scientifique,

François-Xavier de DONNEA

Le Secrétaire d'Etat, chargé de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et des Sites et du Transport rémunéré de Personnes,

Willem DRAPS

**VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE  
ONDERWORPEN AAN HET ADVIES  
VAN DE RAAD VAN STATE**

**VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE**

**houdende het verkooprecht**

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Op de voordracht van de Minister-Voorzitter, belast met Ruimtelijke Ordening,

Na erover te hebben beraadslaagd,

BESLUIT :

De Minister-Voorzitter, belast met Ruimtelijke Ordening en de Staatssecretaris, belast met Ruimtelijke Ordening, zijn ermee belast om in naam van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bij de Brusselse Hoofdstedelijke Raad het ontwerp van ordonnantie in te dienen waarvan de tekst luidt als volgt :

**HOOFDSTUK I  
Algemene bepalingen**

*Artikel 1*

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

*Artikel 2*

Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt begrepen onder :

- Regering : de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- Woningen van het sociale type: woningen waarvan de huur of de verkoop bestemd is voor een bevolkingsgroep waarvan de inkomens geen 20 % hoger zijn dan deze die recht geven op een sociale woning.
- Perimeter : de door de Regering vastgelegde perimeter die de verschillende onroerende goederen omvat die zijn onderworpen aan het door deze ordonnantie ingevoerde voorkooprecht.
- Verkoop : elke vastgoedoperatie die onderworpen is aan het voorkooprecht conform de onderhavige ordonnantie.
- Grondregie: de Grondregie die werd opgericht door de ordonnantie van 8 september 1994 houdende de oprichting van de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- Prioritaire voorkooprechthebbende overheid: de voorkooprechthebbende overheid die, van de verschillende voorkooprechthebbende overheden die hun beslissing te kennen hebben gegeven om hun voorkooprecht uit te oefenen, het best geplaatst is volgens de orde van prioriteit, bepaald door de Regering in het besluit ter bepaling van de voorkoopperimeter.

*Artikel 3*

De krachtens deze ordonnantie ingevoerde voorkooprechten worden uitgeoefend in het algemeen belang, met het oog op :

**AVANT-PROJET D'ORDONNANCE  
SOU MIS A L'AVIS  
DU CONSEIL D'ETAT**

**AVANT-PROJET D'ORDONNANCE**

**relatif au droit de préemption**

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Sur la proposition du Ministre-Président, chargé de l'Aménagement du Territoire,

Après en avoir délibéré,

ARRETE :

Le Ministre-Président, chargé de l'Aménagement du Territoire et le Secrétaire d'Etat, chargé de l'Aménagement du Territoire, sont chargés de présenter, au nom du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, le projet d'ordonnance dont la teneur suit :

**CHAPITRE I  
Dispositions générales**

*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 :

- Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.
- Logements de type social: logements dont la location ou la vente est réservée à une population ne pouvant disposer de revenus supérieurs de 20 % aux revenus d'admission au logement social.
- Périmètre : le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption institué par la présente ordonnance.
- Vente : toute opération immobilière soumise au droit de préemption conformément à la présente ordonnance.
- Régie foncière: Régie foncière instituée par l'ordonnance du 8 septembre 1994 portant création de la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale.
- Pouvoir préemptant prioritaire: le pouvoir préemptant qui, parmi les différents pouvoirs préemptants ayant notifié leur décision de faire usage de leur droit de préemption, est le mieux placé selon l'ordre de priorité établi par la Gouvernement dans l'arrêté fixant le périmètre de préemption.

*Article 3*

Les droits de préemption institués en vertu de la présente ordonnance sont exercés dans l'intérêt général, en vue de :

1. de realisatie van uitrustingen van collectief nut en voor openbare dienstverlening;
2. de bestrijding van de leegstand en de onbewoonbaarheid van gebouwen;
3. het behoud of de opwaardering van het op de bewaarlijst ingeschreven of beschermde erfgoed;
4. de realisatie van woningen van het sociale type.

## HOOFDSTUK II De voorkooperimeter

### *Artikel 4*

Elke perimeter wordt bepaald door de Regering uit eigen beweging of op aanvraag van een van de onder artikel 6 vermelde voorkooperichthebbende overheden.

In dat laatst geval beslist de Regering binnen de zestig dagen vanaf de neerlegging bij de post van de aanvraag van de voorkooperichthebbende overheid. Bij ontstentenis van beslissing binnen die termijn kan de voorkooperichthebbende overheid die de aanvraag geformuleerd heeft een herinnering richten aan de Regering. Indien de Regering, na het verstrijken van een nieuwe termijn van 30 dagen, geen beslissing genomen heeft, wordt de aanvraag beschouwd als zijnde geweigerd.

Het besluit van de Regering wordt speciaal met redenen omkleed wat de in artikel 3 bedoelde doelstellingen van algemeen nut betreft.

Het Regeringsbesluit wordt van kracht op de dag van zijn bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*. Het wordt in zijn geheel betekend aan elke eigenaar wiens goed is gelegen in de perimeter. Een uittreksel ervan wordt overgenomen in het register van de hypotheekbewaring.

De Regering bepaalt de toepassingsmodaliteiten van onderhavig artikel.

### *Artikel 5*

Het besluit ter bepaling van de voorkooperimeter stipuleert de geldigheidsduur ervan, die niet meer dan zeven jaar mag bedragen met ingang vanaf de bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*.

De Regering kan, onder dezelfde voorwaarden als deze die gelden voor de invoering ervan, één keer het besluit ter bepaling van de perimenter verlengen voor een maximumduur van vijf jaar, het wijzigen of opheffen.

De omstandigheden die de wijziging, verlenging of opheffing van de perimenter verantwoordt, worden met speciale redenen omkleed in het besluit.

Het Regeringsbesluit ter verlenging, wijziging of opheffing van de perimenter wordt van kracht op de dag van zijn bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*. Het wordt in zijn geheel betekend aan elke eigenaar wiens goed is gelegen in de perimenter.

Het besluit ter wijziging van de perimenter houdt op te gelden op dezelfde dag als het aanvankelijk besluit.

De Regering bepaalt de toepassingsmodaliteiten van onderhavig artikel.

1. réaliser des équipements d'intérêt collectif et de service public;
2. lutter contre les immeubles abandonnés et insalubres;
3. sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé;
4. Réaliser des logements de type social.

## CHAPITRE II Le périmètre de préemption

### *Article 4*

Tout périmètre est fixé par le Gouvernement d'initiative ou à la demande d'un des pouvoirs préemptants mentionnés à l'article 6.

Dans ce dernier cas, le Gouvernement statue dans les soixante jours de la date de dépôt à la poste de la demande du pouvoir préemptant. A défaut de décision dans ce délai, le pouvoir préemptant qui a formulé la demande peut adresser un rappel au Gouvernement. Si à l'expiration d'un nouveau délai de 30 jours le Gouvernement n'a pas statué, la demande est considérée comme refusée.

L'arrêté du Gouvernement est spécialement motivé au regard des objectifs d'utilité publique visés à l'article 3.

L'arrêté du Gouvernement entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur Belge*. Il est notifié dans son intégralité à chaque propriétaire dont le bien est situé dans le périmètre. Un extrait en est transcrit dans le registre de la Conservation des hypothèques.

Le Gouvernement arrête les modalités d'application du présent article.

### *Article 5*

L'arrêté instaurant le périmètre de préemption fixe la durée de celui-ci, laquelle ne peut excéder un terme de sept ans à dater de sa publication au *Moniteur belge*.

Le Gouvernement peut, dans les mêmes conditions que celles prévues pour son établissement, proroger une seule fois pour une durée maximale de cinq ans, l'arrêté établissant le périmètre, modifier celui-ci ou l'abroger.

Les circonstances justifiant la modification, la prorogation ou l'abrogation du périmètre sont spécialement motivées dans l'arrêté.

L'arrêté du Gouvernement prorogeant, modifiant ou abrogeant le périmètre, entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*. Il est notifié dans son intégralité à chaque propriétaire dont le bien est situé dans le périmètre.

L'arrêté modifiant le périmètre cesse de produire ses effets le même jour que l'arrêté initial.

Le Gouvernement arrête les modalités d'application du présent article.

HOOFDSTUK III  
**De houders van het voorkooprecht**

*Artikel 6*

De voorkooprechthebbende overheden die de Regering kan aanstellen in het besluit ter bepaling van de perimeter zijn :

1. het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dat handelt voor eigen rekening of voor rekening van een instelling van openbaar nut dat ervan afhangt en dat niet bedoeld is onder 3, 4 en 5;
2. de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, die handelen voor eigen rekening of voor rekening van hun openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, overeenkomstig hun sociale functie;
3. de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij van Brussel;
4. de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij die handelt voor eigen rekening, voor rekening van een openbare vastgoedmaatschappij, bedoeld door de ordonnantie van 20 juli 1993 ter wijziging van de Wooncode, overeenkomstig hun maatschappelijke doel of voor rekening van de woningsfonds van de gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, overeenkomstig zijn maatschappelijk doel;
5. de Gewestelijke Havenmaatschappij van Brussel, overeenkomstig haar sociale functie;
6. de Vlaamse-en Franse gemeenschapscommissie.

Wanneer het besluit ter bepaling van de perimeter meerdere voorkooprechthebbende overheden aanduidt, bepaalt het hun orde van prioriteit.

HOOFDSTUK IV  
**De uitoefening van het voorkooprecht**

AFDELING I

**De aan het voorkooprecht onderworpen vastgoedoperaties**

*Artikel 7*

Wanneer een voorkooprecht is bepaald overeenkomstig de onderhavige ordonnantie, dan is dat van toepassing op alle overdrachten, tegen vergoeding, van de volle eigendom van onroerende goederen of delen van onroerende goederen, al dan niet bebouwd.

Vallen niet onder het toepassingsgebied van deze ordonnantie :

- de overdrachten van onverdeelde rechten tussen mede-eigenaars;
- eigendomsoverdrachten tussen echtgenoten of samenwonenden evenals tussen bloed- en aanverwanten tot in de derde graad;
- de verkoop van onroerende goederen die als nieuw worden beschouwd krachtens het Wetboek van de Belasting op de Toegevoegde Waarde;
- ruiloperaties met of zonder opleg;
- de overdracht van onroerende goederen in uitvoering van een verkoopbelofte die is opgenomen in een huurkoopcontract voor onroerende goederen, voor zover dat contract een vaststaande datum stipuleert op de datum van invoeging van het besluit ter bepaling van de bedoelde perimeter;
- de goederen die het voorwerp uitmaken van een besluit dat hun ont-eigening afkondigt ten algemenen nutte;
- de overdracht van onroerende goederen ingevolge fusies, splitsingen, liquidaties van ondernemingen, of ingevolge de verkoop aan onder-

CHAPITRE III  
**Les Titulaires du droit de préemption**

*Article 6*

Les pouvoirs préemptants que le Gouvernement peut désigner dans l'arrêté établissant le périmètre sont :

1. la Région de Bruxelles-Capitale agissant pour elle-même ou pour un organisme d'intérêt public régional qui en dépend et qui n'est pas visé aux 3, 4 et 5;
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,;
4. la Société du Logement de la Région Bruxelloise agissant pour elle-même, 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 ou pour le fonds du logement des familles de la Région de Bruxelles-Capital, conformément à son objet social;
5. la Société Régionale du Port de Bruxelles, conformément à son objectif social;
6. les commissions communautaires française et flamande;

Lorsque l'arrêté établissant le périmètre désigne plusieurs pouvoirs préemptants, il fixe leur ordre de priorité.

CHAPITRE IV  
**L'exercice du droit de préemption**

SECTION I

**Les opérations immobilières soumises au droit de préemption**

*Article 7*

Lorsqu'un droit de préemption est établi conformément à la présente ordonnance, il s'applique à toutes les aliénations, à titre onéreux, de la pleine propriété d'immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis.

Ne tombent pas sous le champ d'application de la présente ordonnance :

- les cessions de droits indivis entre coindivisaires;
- les aliénations entre conjoints ou cohabitants ainsi qu'entre parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus;
- les ventes de biens immobiliers considérés comme neufs au regard du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée;
- les échanges avec ou sans soulte ;
- 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 ait une date certaine;
- les biens qui font l'objet d'un arrêté décrétant leur expropriation pour cause d'utilité publique;
- les transmissions d'immeubles en suite de fusions, scissions, liquidations de sociétés, ainsi que de la vente aux sociétés dont le vendeur

nemingen waarvan de verkoper of zijn/haar echtgeno(o)t(e), alleen of met bloed- of aanverwanten tot in de derde graad, minstens vijftig procent van de maatschappelijke aandelen bezit;

- de verkoop of de overdracht van goederen binnen drie jaar na de afgifte van een stedenbouwendig attest of vergunning;
- goederen die het voorwerp uitmaken van een lijfrentecontract.

#### *Artikel 8*

Het voorkooprecht is van toepassing op de verkopen die nog niet het voorwerp uitmaken van een authentieke akte of van een definitieve toewijzing op de dag van invoeging van het besluit ter bepaling van de voorkoopperimeter.

Het voorkooprecht houdt op te gelden voor verkopen die nog niet het voorwerp uitmaken van een authentieke akte of van een definitieve toewijzing op de dag waarop de perimeter waarin het voorkooprecht wordt uitgeoefend, vervalt, behalve indien vóór die datum :

- de prioritaire voorkooprechtgebende overheid reeds haar beslissing had betekend om gebruik te maken van haar recht tegen de prijs die werd vastgelegd door het aanbod van de verkoper, overeenkomstig artikel 12 alinea 1, 2°;
- de verkoper reeds zijn akkoord had betekend met betrekking tot de nieuwe prijs die werd voorgesteld door de prioritaire voorkooprechtgebende overheid, overeenkomstig artikel 13 alinea 2, 1°;
- de prioritaire voorkooprechtgebende overheid reeds begonnen was met de onteigeningsprocedure overeenkomstig artikel 15.

#### AFDELING 2

##### ***Het recht van afstand en de onderhandse verkoop***

#### *Artikel 9*

Elke verkoper van een goed dat gelegen is in een perimeter kan het verkoopaanbod van zijn goed aan de houders van het voorkooprecht betekenen aan de Regie.

De Regering bepaalt de toepassingsmodaliteiten van dit artikel, met inbegrip van de informatie die bij het verkoopaanbod moet worden gevoegd.

#### *Artikel 10*

Elk onderhands compromis of elke onderhandse akte die betrekking heeft op een onroerend goed gelegen in een perimeter bedoeld onder artikel 4, wordt onweerlegbaar als gesloten beschouwd onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van het voorkooprecht dat is ingevoerd krachtens deze ordonnantie.

De notaris die belast is met het verlijden van de authentieke akte, dient ten laatste één maand vóór het verlijden van de authentieke akte aan de Regie een kopie te betekenen van het compromis of van het ontwerp van verkoopakte.

Die betekening geldt als verkoopaanbod tegen de prijs en de voorwaarden die gestipuleerd staan in de aan de Regie betekende akte.

De Regering bepaalt de toepassingsmodaliteiten van dit artikel, met inbegrip van de informatie die bij het compromis of het ontwerp van verkoopakte moet worden gevoegd.

ou son conjoint possède seul ou avec des parents ou alliés jusqu'au troisième degré, au moins cinquante pour cent des parts sociales;

- aux ventes ou cessions de biens dans les trois ans de la délivrance d'un certificat ou d'un permis d'urbanisme;
- les biens faisant l'objet d'un contrat de rente viagère.

#### *Article 8*

Le droit de préemption s'applique aux ventes n'ayant pas encore fait l'objet d'un acte authentique ou d'une adjudication définitive au jour de l'entrée en vigueur de l'arrêté établissant le périmètre de préemption.

Le droit de préemption cesse de s'appliquer aux ventes qui n'ont pas fait l'objet d'un acte authentique ou d'une adjudication définitive au jour où le périmètre dans lequel il s'exerce a cessé de produire ses effets, sauf si avant cette date :

- le pouvoir préemptant prioritaire avait déjà notifié sa décision de faire usage de son droit au prix fixé par l'offre du vendeur conformément à l'article 12 alinéa 1<sup>er</sup>, 2°;
- le vendeur avait déjà notifié son acceptation du nouveau prix proposé par le pouvoir préemptant prioritaire conformément à l'article 13 alinéa 2, 1°;
- le pouvoir préemptant prioritaire avait déjà entamé la procédure d'expropriation conformément à l'article 15.

#### SECTION 2

##### ***Le droit de délaissement et la vente sous seing privé***

#### *Article 9*

Tout vendeur d'un bien situé dans un périmètre peut notifier à la Régie l'offre de vente de son bien aux titulaires du droit de préemption.

Le Gouvernement arrête les modalités d'application du présent article, en ce compris les informations qui doivent être jointes à l'offre de vente.

#### *Article 10*

Tout compromis ou acte sous seing privé, portant sur un immeuble sis dans un périmètre visé à l'article 4, est irréfragablement réputé conclu sous condition suspensive de non-exercice du droit de préemption établi en vertu de la présente ordonnance.

Le notaire chargé de passer l'acte authentique notifie à la Régie, au plus tard un mois avant la passation de l'acte authentique, copie du compromis ou du projet d'acte de vente.

Cette notification vaut offre de vente aux prix et conditions énoncés dans l'acte notifié à la Régie.

Le Gouvernement arrête les modalités d'application du présent article, en ce compris les informations qui doivent être jointes au compromis ou projet d'acte de vente.

*Artikel 11*

Binnen de acht dagen na de betekening in toepassing van de artikelen 9 en 10, bezorgt de Regie de auteur van de betekening een ontvangstbewijs, op voorwaarde dat het dossier volledig is, en maakt zij tegelijkertijd een kopie ervan over aan de houders van het voorkooprecht in de perimeter.

Indien het dossier niet volledig is, deelt de Regie dit binnen dezelfde termijn mee aan de auteur van de betekening, met indicatie van de ontbrekende elementen. Binnen de acht dagen na de ontvangst van de ontbrekende elementen levert de Regie het ontvangstbewijs af en maakt zij tegelijkertijd een kopie van het volledige dossier over aan de houders van het voorkooprecht in de perimeter.

Bij ontstentenis van een ontvangstbewijs of betekening van het onvolledige karakter van het dossier binnen de voornoemde termijnen, wordt het dossier verondersteld volledig te zijn en kan de verkoper of de notaris niet meer het onvolledige karakter van het dossier worden verweten.

*Artikel 12*

Elke houder van het voorkooprecht richt, uiterlijk binnen de maand na de betekening van een volledig of als volledig beschouwd dossier door de verkoper, aan de verkoper en aan de Regie een document met daarin :

1. hetzij zijn beslissing om af te zien van de uitoefening van zijn voorkooprecht;
2. hetzij zijn beslissing om gebruik te maken van zijn voorkooprecht aan de prijs en tegen de voorwaarden die vermeld staan in het aanbod van de verkoper;
3. hetzij zijn voorstel om het goed te kopen tegen andere voorwaarden die hij rechtvaardigt en, bij ontstentenis van het akkoord van de verkoper hieromtrent, zijn intentie om te handelen overeenkomstig artikel 15.

Het uitblijven van een betekening van een houder van het voorkooprecht binnen de vastgelegde termijn geldt als een afstand van de uitoefening van het voorkooprecht.

Binnen de acht dagen na het verval van die termijn deelt de Grondregie aan de verkoper en aan de voorkooprechthebbende overheden die te kennen hebben gegeven dat ze hun voorkooprecht willen uitoefenen, de identiteit mee van de prioritaire voorkooprechthebbende overheid die gemachtigd is haar recht verder uit te oefenen.

De Regering bepaalt desgevallend de toepassingsmodaliteiten van dit artikel.

*Artikel 13*

De aanvaarding van het aanbod van de verkoper door de prioritaire voorkooprechthebbende overheid geldt als verkoop, in welk geval wordt tewerk gegaan zoals beschreven in artikel 14.

Vanaf de ontvangst van de in artikel 12 alinea 3 bedoelde betekening van de Regie heeft de verkoper twee maanden de tijd om aan de prioritaire voorkooprechthebbende overheid te betekenen :

1. hetzij dat hij de voorgestelde nieuwe prijs en voorwaarden aanvaardt, in welk geval wordt tewerk gegaan zoals beschreven in artikel 14;
2. hetzij dat hij de voorgestelde prijs en voorwaarden weigert, in welk geval wordt tewerk gegaan zoals beschreven in artikel 15;
3. hetzij dat hij afziet van de eigendomsoverdracht.

*Article 11*

Dans les huit jours de la notification effectuée en application des articles 9 et 10, la Régie délivre à l'auteur de la notification un accusé de réception, si le dossier est complet, et en communique simultanément copie aux titulaires du droit de préemption dans le périmètre.

A défaut de dossier complet, la Régie en informe, dans le même délai, l'auteur de la notification en indiquant les éléments manquants. Dans les huit jours de la réception des éléments manquants, la Régie délivre l'accusé de réception et communique simultanément copie du dossier complet aux titulaires du droit de préemption dans le périmètre.

A défaut d'accusé de réception ou de notification du caractère incomplet du dossier dans les délais susmentionnés, le dossier est présumé complet et il ne peut plus être fait grief au vendeur ou au notaire du caractère incomplet du dossier.

*Article 12*

Chacun des titulaires du droit de préemption adresse au vendeur et à la Régie et au plus tard dans le mois de l'envoi de la notification par le vendeur d'un dossier complet ou présumé tel, un document faisant apparaître :

1. soit sa décision de renonciation à exercer son droit de préemption;
2. soit sa décision de faire usage de son droit aux prix et conditions mentionnés dans l'offre du vendeur;
3. soit sa proposition d'acheter le bien à des conditions différentes qu'il justifie et, à défaut de l'accord du vendeur sur cette proposition, son intention de procéder conformément à l'article 15.

L'absence de notification d'un titulaire du droit de préemption dans le délai équivaut à la renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Dans les huit jours de l'expiration du délai, la Régie foncière notifie au vendeur et aux différents titulaires du droit de préemption ayant manifesté leur intention d'exercer leur droit de préemption, l'identité du pouvoir préemptant prioritaire qui est habilité à poursuivre l'exercice de son droit.

Le Gouvernement arrête, le cas échéant, les modalités d'application du présent article.

*Article 13*

L'acceptation de l'offre du vendeur par le pouvoir préemptant prioritaire vaut vente, auquel cas il est procédé comme il est dit à l'article 14.

A compter de la réception de la notification de la Régie visée à l'article 12 alinéa 3, le vendeur dispose d'un délai de deux mois pour notifier au titulaire du droit de préemption le mieux placé en ordre de priorité:

1. soit qu'il accepte les nouveaux prix et conditions proposés, auquel cas il est procédé comme il est dit à l'article 14;
2. soit qu'il refuse les nouveaux prix et conditions proposés, auquel cas il est procédé comme il est dit à l'article 15;
3. soit qu'il renonce à l'aliénation.

Het uitblijven van een betekening van de verkoper binnen de termijn van twee maanden staat gelijk met een weigering van de voorgestelde prijs en voorwaarden, in welk geval wordt tewerk gegaan zoals beschreven in artikel 15.

*Artikel 14*

In geval van een akkoord der partijen over de modaliteiten van de verkoop, wordt de authentieke akte opgesteld binnen een termijn van vier maanden na het akkoord der partijen.

De overdracht van de eigendom van het goed geschiedt pas bij het ondertekenen van de authentieke akte.

*Artikel 15*

Bij ontstentenis van een akkoord tussen de partijen heeft de prioritaire voorkeurechthebbende overheid na de betekening, door de verkoper, van de weigering van de voorgestelde prijs en voorwaarden of bij het uitblijven van een antwoord van de verkoper, op straffe van verval van haar voorkeurecht één maand de tijd om de onteigening ten algemene nutte te vorderen van het goed waarvoor ze haar voorkeurecht heeft uitgeoefend.

*Artikel 16*

Voor de berekening van de waarde van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van de onteigening, wordt geen rekening gehouden met :

- de meerwaarde of minderwaarde die voortvloeit uit één of meerdere tussenkomsten ten algemene nutte die de bepaling van de desbetreffende perimeteer verantwoord hebben;
- de waardevermeerdering van het goed als gevolg van verbouwingswerken die werden uitgevoerd in strijd met de wettelijke en verordenende stedenbouwkundige bepalingen.

De uitoefening van het voorkeurecht geeft geenszins recht op enige wederbeleggingsvergoeding.

*Artikel 17*

Wanneer de prioritaire voorkeurechthebbende overheid afziet van de voortzetting van de uitoefening van haar recht ten gevolge van de weigering van de verkoper bedoeld onder artikel 13, 2° lid, 2°, geeft zij onverwijld kennis van haar beslissing aan de andere houders van het voorkeurecht die blijkt hebben gegeven van hun intentie om hun recht uit te oefenen overeenkomstig artikel 12.

De andere houders van het voorkeurecht beschikken over een termijn van 8 dagen te tellen vanaf de beslissing tot afstand om er aan de verkoper en aan de Regie kennis van te geven dat zij de plaats van de prioritaire voorkeurechthebbende overheid willen innemen en de door deze laatste ingestelde procedure willen voortzetten.

De Regie geeft onverwijld, bij het verstrijken van de termijn van 8 dagen, kennis aan de verkoper en aan de verschillende houders van het voorkeurecht die blijkt hebben gegeven van hun intentie om de plaats in te nemen van de prioritaire voorkeurechthebbende overheid, van de identiteit van de nieuwe voorkeurechthebbende overheid die gemachtigd is om de ingezette procedure voort te zetten. Deze laatste aanvaardt de door de verkoper bepaalde prijzen en voorwaarden of, bij ontstentenis, onteigent binnen de nog te verstrijken termijn.

Wanneer geen enkele houder van het voorkeurecht kennis geeft van zijn intentie om de plaats in te nemen van de prioritaire voorkeurecht-

L'absence de notification du vendeur dans le délai de deux mois équivaut à un refus des prix et conditions proposés, auquel cas il est procédé comme il est dit à l'article 15.

*Article 14*

En cas d'accord des parties sur les modalités de la vente, l'acte authentique est dressé dans un délai de quatre mois à compter de l'accord des parties.

Le transfert de propriété du bien n'a lieu qu'à la signature de l'acte authentique.

*Article 15*

A défaut d'accord des parties, le pouvoir préemptant prioritaire dispose, à peine de déchéance de son droit de préemption, d'un délai d'un mois à dater de la notification par le vendeur du refus des prix et conditions proposés ou de l'absence de réponse du vendeur pour requérir l'expropriation pour cause d'utilité publique du bien pour lequel il a exercé son droit de préemption.

*Article 16*

Pour le calcul de la valeur de l'immeuble exproprié, il n'est pas tenu compte de :

- la plus-value ou de la moins-value qui résulte d'une ou plusieurs interventions d'utilité publique qui ont justifié l'instauration du périmètre concerné;
- l'augmentation de valeur acquise par ce bien en suite de travaux de modifications effectués en infraction aux dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme.

L'exercice du droit de préemption ne donne lieu au paiement d'aucune indemnité de remploi.

*Article 17*

Lorsque le pouvoir préemptant prioritaire renonce à poursuivre l'exercice de son droit suite au refus du vendeur visé à l'article 13 alinéa 2, 2°, il notifie sa décision sans délai aux autres titulaires du droit de préemption ayant manifesté leur intention d'exercer leur droit conformément à l'article 12.

Les autres titulaires du droit de préemption disposent d'un délai de 8 jours à partir de la décision de renonciation pour notifier au vendeur et à la Régie qu'ils souhaitent se substituer au pouvoir préemptant prioritaire et poursuivre la procédure initiée par ce dernier.

La Régie notifie sans délai à l'expiration du délai de 8 jours, au vendeur et aux différents titulaires du droit de préemption ayant manifesté leur intention de se substituer au pouvoir préemptant prioritaire, l'identité du nouveau pouvoir préemptant prioritaire habilité à poursuivre la procédure initiée. Ce dernier accepte les prix et conditions fixés par le vendeur ou, à défaut, exproprie dans le délai restant à courir.

Lorsqu'aucun titulaire du droit de préemption ne notifie son intention de se substituer au pouvoir préemptant prioritaire dans le délai requis ou



hebbende overheid binnen de vereiste termijn, of in geval van verval van het voorkooprecht, beschikt de verkoper vrij over zijn goed.

De Regering legt de uitvoeringsmodaliteiten van het onderhavige artikel vast.

AFDELING 3  
**De openbare verkoop**

*Artikel 18*

In geval van een openbare verkoop betekent de instrumenterende notaris uiterlijk één maand vóór de eerste zitting aan de Regie het lastenboek van de openbare verkoop.

Binnen de acht dagen na die betekening bezorgt de Regie het lastenboek aan de houders van het voorkooprecht met vermelding van de datum van de eerste zitting, waarop de houders van het voorkooprecht worden uitgenodigd.

De instrumenterende notaris gaat over tot de veiling en vraagt openbaar, aan het eind van de zitting en vóór de toewijzing, of één van de houders van het voorkooprecht zijn recht wil uitoefenen tegen de prijs van het laatste bod.

In geval van een nieuwe zitting ingevolge de uitoefening van het recht op opbod, dient dezelfde vraag openbaar te worden gesteld op de desbetreffende zitting.

Het goed wordt toegewezen aan de best geplaatste houder van het voorkooprecht in orde van prioriteit die verklaart zijn voorkooprecht uit te oefenen tegen de prijs van het laatste bod of opbod.

De houder van het voorkooprecht die tijdens de zitting van de openbare verkoop niet verklaart gebruik te willen maken van zijn recht, wordt verondersteld ervan af te zien.

Indien wordt afgezien van het gebruik van het voorkooprecht, verloopt de verkoop verder overeenkomstig de regels houdende de openbare verkopen.

HOOFDSTUK 4  
**Sancties**

*Artikel 19*

De kennisgevingen, aanvragen, offertes en beslissingen van de voorkooprechthebbende overheden, van de Regie, van de verkopers en de notarissen worden, op straffe van nietigheid, betekend per aangetekend schrijven bij de post met ontvangstbewijs.

*Artikel 20*

De verwezenlijking van een verkoop in strijd met het voorkooprecht van een voorkooprechthebbende overheid geeft het recht om de nietigheid van de verkoop te vorderen ten gunste van de benadeelde houder van het voorkooprecht.

De vordering tot nietigverklaring kan enkel worden ingediend door de houder die vastbesloten is om zijn voorkooprecht uit te oefenen volgens de modaliteiten van de onderhavige ordonnantie.

Dat recht verjaart één jaar na de datum van de registratie van de verkoopakte van het desbetreffende goed.

en cas de déchéance du droit de préemption, le vendeur dispose librement de son bien.

Le Gouvernement fixe les modalités d'exécution du présent article.

SECTION 3  
**La vente publique**

*Article 18*

En cas d'adjudication publique, le notaire instrumentant notifie à la Régie, au plus tard un mois avant la première séance, le cahier des charges de vente publique.

Dans les huit jours de la notification, la Régie notifie le cahier des charges aux titulaires du droit de préemption avec mention de la date de la première séance à laquelle les titulaires du droit de préemption sont invités à se rendre.

Le notaire instrumentant procède aux enchères et demande publiquement, à la fin des enchères et avant l'adjudication, si un des titulaires du droit de préemption entend exercer son droit au prix de la dernière enchère.

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 bien est adjugé au titulaire du droit de préemption le mieux placé en ordre de priorité qui déclare exercer son droit de préemption au prix de la dernière enchère ou surenchère.

Le titulaire du droit de préemption qui ne déclare pas, lors de la séance de vente publique, vouloir exercer son droit est présumé y renoncer.

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

CHAPITRE 4  
**Sanctions**

*Article 19*

Les notifications, demandes, offres et décisions des titulaires du droit de préemption, de la Régie, des vendeurs et notaires qui y sont soumis sont notifiées, à peine de nullité, par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception.

*Article 20*

La réalisation d'une vente en violation du droit de préemption d'un pouvoir préemptant ouvre le droit à une action en nullité en faveur du titulaire du droit de préemption lésé.

L'action en nullité ne peut être invoquée que par le titulaire qui est déterminé à exercer son droit de préemption selon les modalités de la présente ordonnance.

Elle se prescrit un an à partir de la date d'enregistrement de l'acte de vente du bien concerné.

HOOFDSTUK 5  
Slotbepalingen

AFDELING 1  
Wijzigingsbepalingen

Artikel 21

Artikel 174, alinea 2, van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw, wordt aangevuld als volgt :

« 4° – of het gebouw gelegen is binnen de grenzen van een aan het voorkeurecht onderworpen perimeteur. »

Artikel 22

Artikel 176 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw, wordt aangevuld als volgt :

« evenals van de aan het voorkeurecht onderworpen perimeters. »

Artikel 23

Artikel 180, alinea 2, van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw, wordt aangevuld als volgt :

« evenals het eventuele bestaan van een voorkeurecht. »

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

« Men dient ook het bestaan van een voorkeurecht te vermelden. »

Artikel 24

Artikel 3, § 2 van de ordonnantie houdende de bevordering van de toegang tot middelgrote woningen in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest wordt opgeheven.

AFDELING 2  
Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 25

Het voorkeurecht dat wordt ingevoerd krachtens een voorkeureperimeteur, mag niet de voorkeurechten schenden die reeds bestonden en een vaststaande datum hadden op de dag van de bekendmaking van het besluit ter bepaling van de voorkeureperimeteur.

Artikel 26

Deze ordonnantie wordt van kracht op de door de Regering vastgelegde datum.

Brussel,

CHAPITRE 5  
Dispositions finales

SECTION 1  
Dispositions modificatives

Article 21

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 22

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 23

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 l'existence éventuelle d'un droit de préemption. »

L'article 181 de l'ordonnance du 29 août 1991 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. »

Article 24

L'article 3, § 2 de l'ordonnance du 29 août 1991 visant à favoriser l'accès au logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale est abrogé.

SECTION 2  
Dispositions transitoires et finales

Article 25

Le droit de préemption instauré en vertu d'un périmètre de préemption, ne peut porter atteinte aux droits de préemption nés et ayant une date certaine au jour de la publication de l'arrêté déterminant le périmètre de préemption.

Article 26

La présente ordonnance entre en vigueur à la date fixée par le Gouvernement.

Bruxelles, le

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

De Minister-Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,  
Belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en  
Landschappen, Stadsvernieuwing en Wetenschappelijk Onderzoek,

François-Xavier de DONNEA

De Staatssecretaris bij het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met  
Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen en Bezoldigd  
Vervoer van Personen,

Willem DRAPS

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-  
Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire,  
des Monuments et des Sites, de la Rénovation urbaine et de la Recherche  
scientifique,

François-Xavier de DONNEA

Le Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de  
l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites et du Transport  
rémunéré de personnes,

Willem DRAPS

## ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De Raad van State, afdeling wetgeving, vierde kamer, op 13 augustus 2001 door de Minister-Voorzitter van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verzocht hem, binnen een termijn van ten hoogste een maand, van advies te dienen over een voorontwerp van ordonnantie « houdende het voorkeurecht », heeft op 27 mei 2002 het volgende advies gegeven :

### ESSENTIELE ELEMENTEN VAN HET ONTWERP

Volgens de « ontwikkelingen » betreffende de ontworpen ordonnantie <sup>(1)</sup>, strekt ze ertoe « de vastgoedspeculatie tegen te gaan die ten koste zou gaan van de overheden, en dit door één of meerdere interventies van openbaar nut aan te kondigen in een welbepaalde perimeter. Daartoe kan het Gewest perimeters bepalen waarbinnen de overheden wensen tussen te komen. De definiëring van de perimeters waarin het voorkeurecht zal worden uitgeoefend, dient te worden verantwoord aan de hand van één of meerdere redenen van openbaar nut, vastgelegd in de ordonnantie ».

Volgens artikel 3 van de ontworpen ordonnantie zijn die redenen de realisatie van uitrustingen van collectief nut en voor openbare dienstverlening, de bestrijding van de leegstand en de onbewoonbaarheid van gebouwen, het behoud of de opwaardering van het op de bewaarlijst ingeschreven of beschermde erfgoed en de realisatie van woningen van het sociale type.

De aldus uitgewerkte regeling vertoont een bijzonder kenmerk : volgens de « ontwikkelingen » hebben « de in de ordonnantie opgesomde voorkeurechthebbende overheden die wensen tussen te komen in de perimeter om de gedefinieerde redenen van openbaar nut, (...) niet alleen een prioritair aankooprecht maar kunnen (ze) eveneens de instelprijs betwisten. In geval van betwisting van de instelprijs wordt de uitoefening van het voorkeurecht onderhevig aan de regels met betrekking tot de onteigening ten algemenen nutte ».

De ontworpen ordonnantie voorziet in verscheidene mogelijkheden : het geval van de eigenaar die geen enkele kandidaat vindt voor de aankoop van zijn onroerend goed of die weliswaar een kandidaat-koper heeft, maar die geen enkele voorlopige koopakte of andere onderhandse akte heeft ondertekend, het geval van de eigenaar die een mogelijke koper heeft gevonden en de voorwaarden en prijs van de verkoop heeft vastgesteld, en bovendien een voorlopige koopakte of een andere onderhandse akte heeft ondertekend, en ten slotte het geval van de openbare verkoop, vrijwillig of gedwongen.

In het eerste geval voert de ontworpen ordonnantie een zogenaamd « recht van afstand » in (art. 9), zulks – volgens de gemachtigde van de regering – ten aanzien van de eigenaar die niet over een kandidaat-koper beschikt of die, ofschoon er een of meer zodanige kandidaat-kopers zijn, geen enkele voorlopige koopakte heeft ondertekend. In dat geval « kan » de overdrager – zonder daartoe evenwel verplicht te zijn – de Grondregie <sup>(2)</sup> een bod tot verkoop van zijn goed aan de houders van het voorkeurecht ter kennis brengen. Volgens artikel 9 van de ontworpen ordonnantie is de regering weliswaar bevoegd om onder meer de informatie te bepalen die bij het bod van overdracht moet worden gevoegd, maar uit artikel 12, eerste lid, 2°, volgt dat het bod in ieder geval de prijs en de « voorwaarden » van de verkoop – die nergens in de ontworpen ordonnantie worden gepreciseerd – moet vermelden.

- (1) Bedoeld worden de korte toelichtingen voorafgaand aan de ontworpen ordonnantie, waarbij geen memorie van toelichting of commentaar op de artikelen is gevoegd.
- (2) Het betreft het grondbedrijf ingesteld bij de ordonnantie van 8 september 1994 houdende oprichting van de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

## AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Le Conseil d'Etat, section de législation, quatrième chambre, saisi par le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, le 13 août 2001, d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas un mois, sur un avant-projet d'ordonnance « relatif au droit de préemption », a donné le 27 mai 2002 l'avis suivant :

### ELEMENTS ESSENTIELS DU PROJET

Selon les "développements" relatifs à l'ordonnance en projet <sup>(1)</sup>, celle-ci tend à « empêcher la spéculation immobilière qui se ferait au détriment des pouvoirs publics par l'annonce d'une ou plusieurs interventions d'utilité publique dans un périmètre défini. A cette fin, la Région pourra déterminer des périmètres dans lesquels les pouvoirs publics souhaitent intervenir. La définition de périmètres dans lesquels s'exercera le droit de préemption doit être justifiée par une ou plusieurs causes d'utilité publique définies dans l'ordonnance. ».

Selon l'article 3 de l'ordonnance en projet, ces causes sont la réalisation des équipements d'intérêt collectif et de service public, la lutte contre les immeubles abandonnés et insalubres, la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé et la réalisation de logements de type social.

Le système ainsi organisé présente une particularité : selon les « développements », « les pouvoirs préemptants énumérés dans l'ordonnance qui souhaitent intervenir dans le périmètre pour les causes d'utilité publique qui ont été définies disposent non seulement d'un droit de priorité à l'acquisition mais peuvent également contester le prix de mise en vente. En cas de contestation du prix de mise en vente, le pouvoir préemptant se conforme aux règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique ».

L'ordonnance en projet envisage plusieurs hypothèses : celle du propriétaire qui ne dispose d'aucun candidat à l'acquisition de son bien immobilier ou qui, disposant de pareil candidat, n'a passé aucun compromis de vente ou autre acte sous seing privé, celle du propriétaire qui, ayant trouvé un candidat acquéreur et fixé les conditions et le prix de la vente, a passé un compromis ou un autre acte sous seing privé, et enfin celle de la vente publique, volontaire ou forcée.

Dans la première de ces hypothèses, l'ordonnance en projet institue ce qu'elle appelle « un droit de délaissement » (art. 9), dans le chef, selon le délégué du gouvernement, du propriétaire qui ne dispose pas de candidat acquéreur ou qui, en présence de pareil(s) candidat(s), n'a signé aucun compromis de vente. Dans ce cas, le cédant « peut » – mais n'y est pas tenu – notifier à la Régie foncière <sup>(2)</sup> une offre de vente de son bien aux titulaires du droit de préemption. Si l'article 9 de l'ordonnance en projet attribue la compétence au Gouvernement pour arrêter notamment les informations qui doivent être jointes à l'offre de cession, il ressort toutefois de l'article 12, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, que celle-ci doit en tout cas mentionner les prix et les « conditions » de l'aliénation, lesquelles ne sont pas autrement précisées par l'ordonnance en projet.

- (1) De brefs « développements » précèdent l'ordonnance en projet, qui n'est pas accompagnée d'un exposé des motifs ni d'un commentaire des articles.
- (2) Il s'agit de la régie foncière instituée par l'ordonnance du 8 septembre 1994 portant création de la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale.

In het tweede geval, dat waarin de eigenaar een kandidaat-koper heeft gevonden en waarin een voorlopige koopakte of enige onderhandse akte bestaat, bepaalt artikel 10 van de ontworpen ordonnantie dat die akten « onweerlegbaar als gesloten (worden) beschouwd onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van het voorkeepsrecht dat is ingevoerd krachtens deze ordonnantie ». De notaris belast met het verlijden van de authentieke akte bezorgt de Grondregie uiterlijk een maand vóór het verlijden van de authentieke akte een kopie van de voorlopige koopakte of van het ontwerp van verkoopakte, die « geldt als verkoopaanbod tegen de prijs en de voorwaarden die gestipuleerd staan in de aan de Regie betekende akte ».

In die eerste twee gevallen schrijft artikel 12 van de ontworpen ordonnantie voor dat de « voorkeepsrechtgebende overheid » <sup>(3)</sup> ofwel kan afzien van uitoefening, van het voorkeepsrecht dat de regering haar heeft verleend, ofwel dat recht kan uitoefenen « aan de prijs en tegen de voorwaarden die vermeld staan in het aanbod van de verkoper », ofwel « haar voorstel om het goed te kopen tegen andere voorwaarden die ze rechtvaardigt en, bij ontstentenis van het akkoord van de verkoper hieromtrent, haar intentie om te handelen overeenkomstig artikel 15 » kan mededelen, te weten « de onteigening ten algemene nutte te vorderen van het goed waarvoor ze haar voorkeepsrecht heeft uitgeoefend » <sup>(4)</sup>. In dat laatste geval volgt uit artikel 13 van de ontworpen ordonnantie dat de overdrager :

- ofwel de nieuwe prijs en de nieuwe voorwaarden voorgesteld door de voorkeepsrechtgebende overheid kan aanvaarden : in dat geval wordt de authentieke akte opgemaakt binnen een termijn van vier maanden;
- ofwel de nieuwe prijs en de nieuwe voorwaarden die zijn voorgesteld kan weigeren, in welk geval volgens artikel 15 « de prioritair voorkeepsrechtgebende overheid <sup>(5)</sup> na de betekening, door de overdrager, van de weigering van de voorgestelde prijs en voorwaarden of bij het uitblijven van een antwoord van de overdrager, op straffe van verval van haar voorkeepsrecht één maand de tijd (heeft) om de onteigening ten algemene nutte te vorderen van het goed waarvoor ze haar voorkeepsrecht heeft uitgeoefend »;
- ofwel, ten slotte, kan afzien van de verkoop, waardoor volgens de gemachtigde van de regering de voorkeepsrechtgebende overheid niet tot onteigening kan besluiten.

Tot slot voorziet de ontworpen ordonnantie in het geval van openbare verkoop, zowel gedwongen, d.w.z. verplicht krachtens een wetbepaling, of vrijwillig. In dat geval moet de optredende notaris de Grondregie uiterlijk een maand vóór de eerste zitting ervan in kennis stellen en haar de ver-

<sup>(3)</sup> Volgens de ontworpen ordonnantie bepaalt de regering, wanneer ze een perimeter vaststelt waarop het voorkeepsrecht van toepassing is en wanneer ze de voorkeepsrechtgebende overheden aanwijst, ook een orde van voorrang onder die overheden, zodat het, indien de prioritair voorkeepsrechtgebende overheid ervan afziet haar recht uit te oefenen, de in de orde van voorrang eerstvolgende voorkeepsrechtgebende overheid is die in voorkomend geval dat recht kan uitoefenen. Eenvoudigheidshalve en duidelijkheidshalve wordt hier verwezen naar de « voorkeepsrechtgebende overheid », doch niet naar de « voorkeepsrechtgebende overheden ».

<sup>(4)</sup> Dat betekent volgens de gemachtigde van de regering de gerechtelijke stappen ondernemen met het oog op onteigening.

<sup>(5)</sup> Artikel 17 van de ontworpen ordonnantie regelt het verdere verloop van de procedure ingeval de prioritair voorkeepsrechtgebende overheid ervan afziet haar voorkeepsrecht uit te oefenen indien de verkoper de nieuwe prijs en de nieuwe voorwaarden die hem zijn voorgesteld, weigert. In dat geval kan de eerstvolgende voorkeepsrechtgebende overheid, volgens de orde van voorrang, indien ze in de rechten van zijn voorganger wenst te treden, de prijs en voorwaarden vastgesteld door de verkoper aanvaarden of tot onteigening besluiten.

Dans la deuxième hypothèse, celle où le propriétaire a trouvé un candidat acquéreur, et où il existe un compromis ou un acte sous seing privé quelconque, l'ordonnance en projet prévoit en son article 10 que ces actes sont « irréfragablement présumé(s) conclu(s) sous condition suspensive du non-exercice du droit de préemption établi en vertu de la présente ordonnance. ». Le notaire chargé de passer l'acte authentique notifie à la Régie foncière, au plus tard un mois avant la passation de l'acte authentique, copie du compromis ou du projet d'acte de vente, qui « vaut offre de vente au prix et conditions énoncés dans l'acte notifié à la Régie. ».

Dans ces deux premières hypothèses, l'article 12 de l'ordonnance en projet prévoit que le pouvoir préemptant <sup>(3)</sup> peut soit renoncer à exercer le droit de préemption qui lui a été conféré par le Gouvernement, soit faire usage de ce droit « aux prix et conditions mentionnés dans l'offre du vendeur », soit encore communiquer « sa proposition d'acheter le bien à des conditions différentes qu'il justifie et, à défaut de l'accord du vendeur sur cette proposition, son intention de procéder conformément à l'article 15 », à savoir, de « requérir l'expropriation pour cause d'utilité publique du bien pour lequel il a exercé son droit de préemption » <sup>(4)</sup>. Dans ce dernier cas, il résulte de l'article 13 de l'ordonnance en projet que le cédant peut :

- soit accepter les nouveaux prix et conditions proposés par le pouvoir préemptant l'acte authentique est alors dressé dans un délai de quatre mois,
- soit refuser les nouveaux prix et conditions proposés, auquel cas, selon l'article 15, « le pouvoir préemptant prioritair <sup>(5)</sup> dispose, à peine de déchéance de son droit de préemption, d'un délai d'un mois à dater de la notification par le cédant du refus des prix et conditions proposés ou de l'absence de réponse du cédant pour requérir l'expropriation pour cause d'utilité publique du bien pour lequel il a exercé son droit de préemption »,
- soit, enfin, renoncer à l'aliénation, ce qui, selon le délégué du gouvernement, interdirait au pouvoir préemptant de recourir à l'expropriation.

Enfin, l'ordonnance en projet envisage le cas de la vente publique, qu'elle soit forcée, c'est-à-dire obligatoire en vertu d'une disposition légale, ou volontaire. En pareille occurrence, le notaire instrumentant est tenu d'avertir la Régie foncière au plus tard un mois avant la première

<sup>(3)</sup> Selon l'ordonnance en projet, le Gouvernement, lorsqu'il établit un périmètre soumis au droit de préemption et définit les pouvoirs préemptants, fixe aussi un ordre de priorité entre ces derniers, de sorte que si le pouvoir préemptant prioritair renonce à exercer son droit, c'est au pouvoir préemptant suivant en ordre de priorité qu'il appartient le cas échéant d'exercer le sien. Dans un souci de simplification et de clarté, il est ici fait allusion au « pouvoir préemptant » et non aux « pouvoirs préemptants ».

<sup>(4)</sup> C'est-à-dire, selon le délégué du gouvernement, « entamer les initiatives judiciaires en vue de procéder à l'expropriation ».

<sup>(5)</sup> L'article 17 de l'ordonnance en projet organise la suite de la procédure pour le cas où le pouvoir préemptant prioritair renoncerait à exercer son droit de préemption lorsque le vendeur refuse les nouveaux prix et conditions qui lui ont été proposés. Dans ce cas, le pouvoir préemptant suivant selon l'ordre de priorité, s'il souhaite se substituer à son prédécesseur, peut accepter les prix et conditions fixés par le vendeur ou recourir à l'expropriation.

koopvoorwaarden meedelen. De Grondregie brengt de voorkooprecht-hebbende overheden ervan op de hoogte, zodat ze op de zitting aanwezig kunnen zijn. Artikel 18 van het ontwerp bepaalt : « De instrumenterende notaris gaat over tot de veiling en vraagt openbaar, aan het eind van de zitting en vóór de toewijzing, of één van de houders van het voorkooprecht zijn recht wil uitoefenen tegen de prijs van het laatste bod ». In dat geval wordt het goed « toegewezen aan de best geplaatste houder van het voorkooprecht in orde van prioriteit die verklaart zijn voorkooprecht uit te oefenen tegen de prijs van het laatste bod of opbod ».

In het geval van een openbare verkoop geeft de ontworpen ordonnantie de voorkooprecht-hebbende overheden niet de mogelijkheid de prijs voorgesteld door de laatste en beste bieder of opbieder te betwisten.

## ALGEMENE OPMERKINGEN

### I. Omvang en grenzen van de bevoegdheid van de deelentiteiten op het gebied van het voorkooprecht

1. Toen de afdeling wetgeving van de Raad van State op 3 februari 1981 gevraagd is van advies te dienen omtrent een voorstel van decreet van de Vlaamse Raad « houdende maatregelen voor een sociaal grondbeleid », heeft ze de bevoegdheid van de gemeenschappen en gewesten om een of meer rechten van voorkoop in te voeren onderzocht.

De afdeling wetgeving heeft in haar advies 13.909, in verenigde kamers verstrekt op 1 april 1981 (6), in hoofdzaak gesteld dat het recht van voorkoop een beperking vormt van het recht dat het Burgerlijk Wetboek de eigenaar verleent om vrij te beschikken over zijn goed en dat de mogelijkheid om een zodanige beperking op te leggen niet valt onder de bevoegdheden die de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen uitdrukkelijk toekent aan de gemeenschappen en gewesten.

Voorts moest nog worden uitgemaakt of de deelentiteiten, teneinde in enig recht van voorkoop te voorzien, zich konden baseren op artikel 10 van dezelfde wet, naar luid waarvan destijds de decreten rechtsbepalingen konden bevatten in aangelegenheden waarvoor de Raden niet bevoegd waren, voorzover die bepalingen onontbeerlijk waren voor de uitoefening van hun bevoegdheid. Op die vraag heeft de afdeling wetgeving in haar voornoemde advies ontkennend geantwoord, om reden dat aangezien krachtens artikel 79 van dezelfde bijzondere wet de deelentiteiten bevoegd waren op het gebied van onteigening, de invoering van het recht van voorkoop als bedoeld in het onderzochte voorstel niet onontbeerlijk was.

Op basis van dat advies heeft de bijzondere wetgever bij de bijzondere wet van 16 juli 1993 besloten in de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen een artikel 14 in te voegen dat de decreten, en derhalve ook de ordonnanties, uitdrukkelijk de mogelijkheid verleent een recht van voorkoop in te stellen, en wel binnen de bevoegdheidsfeer van de gemeenschappen en gewesten en met inachtneming van bepaalde beperkingen.

De Raad van State heeft in zijn advies 22.445/VR (7), op 26 mei 1993 verstrekt in verenigde kamers, omtrent de bepaling die artikel 14 van de voornoemde bijzondere wet van 8 augustus 1980 zou worden, het volgende vastgesteld :

« Het voor advies voorgelegde amendement strekt(e) ertoe de Gemeenschappen en de Gewesten, binnen de grenzen van hun materiële bevoegdheden en onverminderd andere beperkingen, bevoegd te maken voor het instellen, bij decreet, van een recht van voorkoop ».

(6) Gedr. St. Vlaamse Raad, zitting 1980-1981, nr. 47/3.

(7) Gedr. St. Senaat, zitting, 1992-1993, nr. 538/35.

séance, et de lui notifier le cahier des charges de la vente. La Régie en informe les pouvoirs préemptants qui peuvent ainsi assister aux enchères. Aux termes de l'article 18 du projet, « le notaire instrumentant procède aux enchères et demande publiquement, à la fin des enchères et avant l'adjudication, si un des titulaires du droit de préemption entend exercer son droit au prix de la dernière enchère ». Dans ce cas, « le bien est adjugé au titulaire du droit de préemption le mieux placé en ordre de priorité qui déclare exercer son droit de préemption au prix de la dernière enchère ou surenchère. ».

Dans l'hypothèse de la vente publique, l'ordonnance en projet ne confère pas aux pouvoirs préemptants la possibilité de contester le prix proposé par le dernier et meilleur enchérisseur ou surenchérisseur.

## OBSERVATIONS GENERALES

### 1. Etendue et limite de la compétence des entités fédérées en matière de droit de préemption

1. Appelée, le 3 février 1981, à se prononcer sur une proposition de décret du Conseil flamand, « houdende maatregelen voor een sociaal grondbeleid », la section de législation du Conseil d'Etat a examiné la compétence des communautés et régions pour instaurer un ou plusieurs droits de préemption.

Dans son avis 13.909, donné en chambres réunies le 1er avril suivant (6), la section de législation a considéré en substance que le droit de préemption constituait une limite au droit conféré au propriétaire par le Code civil de disposer librement de son bien et que la possibilité d'imposer pareille restriction ne ressortissait pas aux compétences expressément attribuées aux communautés et aux régions par la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.

Il restait donc à déterminer si les entités fédérées pouvaient, aux fins d'organiser un quelconque droit de préemption, se fonder sur l'article 10 de la même loi, aux termes duquel, à l'époque, les décrets pouvaient porter des dispositions de droit relatives à des matières pour lesquelles les Conseils n'étaient pas compétents dans la mesure où ces dispositions étaient indispensables à l'exercice de leur compétence. A cette question, la section de législation, dans son avis précité, a répondu par la négative, au motif que, dès lors que l'article 79 de la même loi spéciale attribuait compétence aux entités fédérées en matière d'expropriation, l'instauration d'un droit de préemption tel que celui prévu par la proposition examinée ne revêtait pas un caractère indispensable.

Par la loi spéciale du 16 juillet 1993, le législateur spécial décida, compte tenu de cet avis, d'insérer dans la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, un article 14 ayant pour objet de conférer expressément aux décrets et, par là, aux ordonnances, la possibilité d'instituer des droits de préemption, et ce, dans le domaine de compétence des communautés et des régions et moyennant le respect de limites déterminées.

Dans son avis 22.445/VR (7), donné en chambres réunies le 26 mai 1993, sur ce qui allait devenir l'article 14 de la loi spéciale du 8 août 1980, précitée, le Conseil d'Etat constata que

« L'amendement soumis pour avis a(vait) pour objet d'habiliter les Communautés et les Régions, dans les limites de leurs compétences matérielles et sans préjudice d'autres limitations, à instituer, par décret, un droit de préemption. ».

(6) Doc. Vlaamse Raad, session 1980-1981, n° 47/3.

(7) Doc. parl. Sénat, session 1992-1993, n° 538/35.

Dat advies stelt tevens : « Tegen de toekenning, van die « instrumentele bevoegdheid » bij bijzondere wet bestaat geen grondwettigheidsbezwaaar ».

Dat artikel 14 luidt als volgt :

« Artikel 14. – Binnen de grenzen van de bevoegdheden van de Gewesten en de Gemeenschappen, kunnen de decreten een recht van voorkoop instellen, voorzover dit recht van voorkoop geen afbreuk doet aan een op de van de inwerkingtreding van dit artikel bestaand recht van voorkoop.

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

2. Aangezien het recht van voorkoop in het Belgisch positief recht in se niet bij de wet is gedefinieerd, maar integendeel bij verschillende onderscheiden wetten is geregeld, in bijzondere gevallen en volgens verschillende regelingen <sup>(8)</sup>, is het dienstig de voorbereiding van de bijzondere wet van 16 juli 1993 te onderzoeken om beter te begrijpen wat de bedoeling, van de wetgever was, en vooral om een duidelijker beeld te hebben van de eventuele beperkingen van de bevoegdheid die uitdrukkelijk aan de deelentiteiten wordt verleend.

Het nieuwe artikel 14 van de voornoemde bijzondere wet van 8 augustus 1980 vloeit voort uit een amendement ingediend bij de Commissie voor de Herziening van de Grondwet en de Hervorming der Instellingen van de Senaat <sup>(9)</sup>. Daar de verantwoording van dat amendement niet echt nader inzicht verschaft omtrent de strekking, zelf van de « Instrumentele bevoegdheid » die aldus aan de deelentiteiten wordt toegekend, noch over de intrinsieke beperkingen ervan, is daaromtrent uitvoerig gedebatteerd, zowel in de Senaat als in de Kamer van volksvertegenwoordigers.

In antwoord op vragen van sommige leden van de voornoemde commissie, die zich afvroegen of het aldus bedoelde recht van voorkoop niet overeenstemde met een feitelijke onteigening, heeft de Minister van Wetenschapsbeleid het volgende verklaard :

« (...) dat het onjuist is te beweren dat het hier zou gaan om een onteigening of een opeising. Bij het recht van voorkoop gaat de eigendom immers niet tegen de zin van de eigenaar over, aangezien hij zelf beslist het goed onderhands of openbaar te verkopen. Het gaat dus per definitie niet om een onvrijwillige overgang van eigendom, zoals dit bij onteigening en opeising, wel het geval is. Het enige doel van dit artikel is een prioriteit vast te leggen bij de verwerving van een goed dat de eigenaar beslist te verkopen <sup>(10)</sup>.

Naast het onderscheid dat moet worden gemaakt tussen het recht van voorkoop en onteigening, is ook de vraag besproken of de voorkooprechtgebende overheid kan onderhandelen over de prijs vastgesteld tussen de verkoper en de kandidaat-koper. Uit verscheidene verklaringen gedaan tijdens de voorbereiding van de bijzondere wet van 16 juli 1993 blijkt dat de wetgever uitsluitend de entiteiten heeft willen aanwijzen die

Selon cet avis, l'attribution de cette « compétence instrumentale » par une loi spéciale ne soulevait aucune critique de constitutionnalité.

L'article 14 est ainsi rédigé :

« Article 14. – 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 pas instituer un droit de préemption sur les biens du domaine public fédéral, inversement, seules les Communautés ou les Régions peuvent instituer un droit de préemption sur les biens de leur propre domaine public ou privé. ».

2. Le droit de préemption ne recevant pas, en soi, en droit positif belge, une définition légale, mais étant au contraire organisé par plusieurs législations distinctes, dans des cas particuliers et selon des régimes différents <sup>(8)</sup>, l'examen des travaux préparatoires de la loi spéciale du 16 juillet 1993 s'avère utile afin de mieux cerner quelle fut l'intention du législateur et surtout, d'appréhender les éventuelles limites du pouvoir conféré expressément aux entités fédérées.

Le nouvel article 14 de la loi spéciale du 8 août 1980, précitée, trouve son origine dans un amendement déposé devant la Commission de la révision de la Constitution et des réformes des institutions du Sénat <sup>(9)</sup>. La justification de cet amendement n'éclairait pas véritablement sur l'objet même de la compétence instrumentale ainsi attribuée aux entités fédérées ni sur ses limites intrinsèques, celles-ci ont fait l'objet de longs débats, tant devant le Sénat que devant la Chambre des Représentants.

Ainsi, répondant aux interrogations de certains membres de la Commission précitée qui demandaient si le droit de préemption ainsi visé ne correspondait pas à une expropriation de fait, le Ministre de la Politique scientifique fit la déclaration suivante :

« (...) l'on a tort de prétendre qu'il s'agirait en l'occurrence d'une expropriation ou d'une réquisition. Dans le cas du droit de préemption, la propriété n'est pas transférée contre le gré du propriétaire, puisque c'est lui-même qui décide de vendre le bien de gré à gré ou publiquement. Par définition, il ne s'agit donc pas d'un transfert de propriété involontaire, comme c'est le cas pour une expropriation ou une réquisition. L'article à l'examen vise uniquement à fixer une priorité pour l'acquisition d'un bien que le propriétaire décide de vendre. » <sup>(10)</sup>

Outre la distinction à opérer entre droit de préemption et expropriation, la question de savoir si le pouvoir préemptant pouvait discuter le prix fixé entre le vendeur et son candidat acquéreur fut, elle aussi, débattue. Il ressort de plusieurs déclarations faites lors des travaux préparatoires de la loi spéciale du 16 juillet 1993 que, si le législateur a entendu exclusivement désigner les entités désormais compétentes pour instaurer un ou plu-

(8) Zie boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 3, van het Burgerlijk Wetboek : regels betreffende de pacht in het bijzonder; wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet; wet van 12 juli 1976 houdende bijzondere maatregelen inzake ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet bij de uitvoering van grote infrastructuurwerken.

(9) Gedr. St. Senaat, zitting 1992-1993, nr. 558-5, blz. 417-418.

(10) Gedr. St. Senaat, zitting 1992-1993, nr. 558-5, blz. 203-204; omtrent het onderscheid dat moet worden gemaakt tussen onteigening en het recht van voorkoop, zie ook Handelingen Kamer van volksvertegenwoordigers, GZ 1992-1993, plenaire vergadering van 13-07-93, blz. 74-3-340.

(8) Voy. le Livre III, Titre VIII, chapitre 11, section 3, du Code civil : des règles particulières aux baux à ferme; la loi du 22 juillet 1970 relative au remembrement légal de biens ruraux; la loi du 12 juillet 1976 portant des mesures particulières en matière de remembrement légal de biens ruraux lors de l'exécution de grands travaux d'infrastructure.

(9) Doc. Parl. Sénat, session 1992-1993, n° 558-5, pp. 417-418.

(10) Doc. Parl. Sénat, session 1992-1993, n° 558-5, pp. 203-204; sur la distinction à opérer entre l'expropriation et le droit de préemption, voy. aussi Annales parlementaires, Chambre des représentants, SO 1992-1993, PLEN 13-07-93, pp. 743.340.

voortaan bevoegd waren om een of meer rechten van voorkoop in te voeren, doch dat recht en de uitoefening ervan niet zelf heeft willen organiseren <sup>(11)</sup> maar dat hij niettemin de uitoefening, ervan opgevat heeft als zijnde onderworpen aan bepaalde beperkingen <sup>(12)</sup>.

Zo heeft een lid van de Senaatscommissie het volgende gesteld in verband met de beperkingen van het recht van voorkoop : « Het recht van voorkoop is immers een relatief zeldzame rechtsfiguur in België, zeker wanneer het een recht van voorkoop ten gunste van de overheid betreft. Om die reden is het nodig, dat nader gepreciseerd wordt wat dit recht van voorkoop precies inhoudt. Wellicht hebben de auteurs van het amendement zich geïnspireerd aan het Frans administratief recht, maar daar zijn de definities zeer uiteenlopend. » <sup>(13)</sup>.

Een ander lid van de Senaatscommissie heeft daarop geantwoord : « Het recht van voorkoop is (...) het recht om, tegen de geboden prijs, die dus normaal per definitie de marktprijs is, vóór de bieder het goed te verwerven » <sup>(14)</sup>. Een ander commissielid heeft gesteld : « Pas nadat de prijs definitief is vastgelegd kan de overheid dit recht uitoefenen om het goed te kopen in plaats van de kandidaat-koper. Er is dus geen enkele mogelijkheid van beïnvloeding van de prijs door de overheid aangezien de overheid pas kan tussenkomen als de prijs reeds gevormd is » <sup>(15)</sup>.

De afdeling wetgeving wijst voorts op de verklaring van de Eerste Minister vóór de Commissie voor de Herziening van de Grondwet, voor de Institutionele Hervormingen en voor de Regeling van Conflicten : « Dit recht van voorkoop tast geenszins het eigendomsrecht aan, net zomin als dit het geval is voor het recht van voorkoop van de federale overheid. De eigenaar krijgt met andere woorden steeds de hoogste prijs; men kan enkel verhinderen dat een andere potentiële koper eigenaar wordt indien deze geen hogere prijs wil betalen » <sup>(16)</sup>. Als antwoord op de bewering van een ander lid van die commissie, dat gesteld had dat in het Franse recht « de SAFER haar recht van voorkoop (kan) uitoefenen tegen een lagere prijs dan die bepaald in het verkoopcompromis », heeft de Eerste Minister vervolgens herhaald dat het in de tekst bedoelde recht van voorkoop « het eigendomsrecht niet in het gedrang brengt aangezien de overheid verplicht is dezelfde prijs te bieden als de kandidaat-koper » <sup>(17)</sup>.

Het principiële verbod voor de voorkooprechthebbende overheid om de prijs en meer in het algemeen de voorwaarden van de verkoop ter discussie te stellen is eveneens bevestigd tijdens de plenaire vergadering van de Senaat van 3 juni 1993, door de Minister van Wetenschapsbeleid en de rapporteur van de commissie, die het volgende verklaard hebben : « l'exercice d'un droit de préemption ne justifie pas la modification des conditions de la vente » en ook « le droit de préemption ne peut pas influencer à la baisse le prix faisant l'objet de l'accord. » <sup>(18)</sup>.

(11) Zie Handelingen Kamer van volksvertegenwoordigers, GZ 1992-1993, plenaire vergadering van 13-07-1993, blz. 75-3.374 en 75-3.384; Handelingen Senaat GZ 1992-1993, vergaderingen van donderdag 3 juni 1993, avondvergadering, blz. 2790.

(12) Naast de beperkingen die uitdrukkelijk voorgeschreven zijn bij het nieuwe artikel 14 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.

(13) Gedr. St. Senaat, zitting, 1992-1993, nr. 585-5, blz. 200-201; inzake de definitie van het recht van voorkoop, zie ook Handelingen Senaat, GZ 1992-1993, vergaderingen van donderdag 3 juni 1993, avondvergadering, blz. 2783.

(14) Gedr. St. Senaat, zitting 1992-1993, nr. 558-5, blz. 203.

(15) Gedr. St. Senaat, zitting 1992-1993, nr. 558-5, blz. 204.

(16) Gedr. St. Kamer, zitting 1992-1993, nr. 1063/7, blz. 28.

(17) Ibidem, blz. 72.

(18) Handelingen Senaat, vergaderingen van 3 juni 1993, blz. 2780.

sieurs droits de préemption et non organiser lui-même ce droit et son exercice <sup>(11)</sup>, il a néanmoins conçu celui-ci comme s'inscrivant dans certaines limites <sup>(12)</sup>.

Ainsi, un membre de la Commission du Sénat s'interrogea sur les limites du droit de préemption, en ces termes : « le droit de préemption est une forme juridique relativement rare en Belgique, surtout en faveur des pouvoirs publics. Aussi est-il nécessaire de préciser le contenu exact de ce droit. Peut-être les auteurs de l'amendement se sont-ils inspirés du droit administratif français, mais, là, les définitions sont très divergentes. » <sup>(13)</sup>.

Un autre commissaire lui répondit que « le droit de préemption est le droit d'acquérir le bien avant l'offrant, contre le prix offert, qui est donc normalement, par définition, le prix du marché » <sup>(14)</sup>. Un autre encore affirma que « Ce n'est qu'après que le prix a été fixé définitivement que les pouvoirs publics peuvent exercer le droit d'acheter le bien au lieu du candidat acheteur. Les pouvoirs publics n'ont pas la possibilité d'influencer le prix, étant donné qu'ils ne peuvent intervenir que lorsque le prix est déjà établi » <sup>(15)</sup>.

La section de législation relève par ailleurs la déclaration du Premier Ministre, devant la Commission de la révision de la Constitution, des Réformes institutionnelles et du Règlement des Conflits, de la Chambre des Représentants, selon qui « Ce droit de préemption ne porte aucune atteinte au droit de propriété, pas plus d'ailleurs que le droit de préemption du pouvoir fédéral. Autrement dit, le propriétaire obtient toujours le prix le plus élevé, ou peut seulement éviter qu'un autre acheteur potentiel qui refuserait de payer un prix supérieur ne devienne propriétaire » <sup>(16)</sup>. Répondant ensuite à un autre membre de ladite Commission qui soulignait qu'en droit français, « la SAFER peut cependant exercer son droit de préemption à un prix inférieur à celui fixé dans le compromis de vente », le Premier Ministre réitéra que le droit de préemption visé par le texte « ne constitue pas une menace pour le droit de propriété, étant donné que les pouvoirs publics sont tenus d'offrir le même prix que le candidat acheteur » <sup>(17)</sup>.

L'interdiction faite, en principe, au pouvoir préemptant, de mettre en cause le prix et plus généralement les modalités de la vente, fut encore confirmée au cours de la séance plénière du Sénat du 3 juin 1993, par le Ministre de la Politique scientifique et le rapporteur de la Commission, qui déclarèrent que « l'exercice d'un droit de préemption ne justifie pas la modification des conditions de la vente » et que « le droit de préemption ne peut pas influencer à la baisse le prix faisant l'objet de l'accord. » <sup>(18)</sup>.

(11) Voy. Annales parlementaires, Chambre des représentants, SO 1992-1993, PLEN 13-07-93, pp. 75-3.374 et 75-3.384, Annales parlementaires, Sénat, SO 1992-1993, séances du jeudi 3 juin 1993, séance du soir, p. 2790.

(12) Outre celles définies expressément par l'article 14 nouveau de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.

(13) Doc. Parl. Sénat, session 1992-1993, n° 558-5, pp. 200-201, concernant la définition du droit de préemption, voy. aussi, Annales parlementaires, Sénat, SO 1992-1993, séances du jeudi 3 juin 1993, séance du soir, p. 2783.

(14) Doc. Parl. Sénat, session 1992-1993, n° 558-5, p. 203.

(15) Doc. Parl. Sénat, session 1992-1993, n° 558-5, p. 204.

(16) Doc. Parl. Chambre, session 1992-1993, n° 1063/7, p. 28.

(17) Ibidem, p. 72.

(18) Annales parlementaires, Sénat, séances du 3 juin 1993, p. 2780.



## II. Correlatie tussen het bij het ontwerp geregelde recht van voorkoop en de bevoegdheid tot onteigenen

De artikelen 10 tot 17 van het ontwerp regelen het mechanisme van de voorkoop ingeval de eigenaar een voorlopige koopakte of een « andere onderhandse akte » heeft gesloten. Er wordt aan herinnerd dat die akte, die per definitie de tegenprestatie en de voorwaarden van de vervreemding bepaalt, naar luid van artikel 10 gesloten wordt onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van het voorkooprecht door de overheid die dat voorkooprecht bezit.

Volgens de ontworpen regels inzake de voorkoop kan de voorkooprechtgebende overheid zowel over de prijs als over de voorwaarden bepaald in de onderhandse akte onderhandelen, en wel in een richting die ongunstig kan zijn voor de overdrager <sup>(19)</sup>.

Die bepalingen beperken er zich evenwel niet toe de voorkoop te regelen. Artikel 15 schrijft immers voor dat indien de partijen het niet eens raken over de voorwaarden van de verkoop, de overheid kan besluiten tot onteigening ten algemene nutte, en artikel 16 stelt dat in dat geval met bepaalde elementen geen rekening wordt gehouden voor de berekening van de waarde van het onteigende onroerend goed.

Omtrent die bepalingen moeten de volgende opmerkingen worden gemaakt :

1°) Onteigening is pas mogelijk « bij ontstentenis van een akkoord tussen de partijen », doch niet als de eigenaar afziet van de overdracht. Een zodanige regeling is aannemelijk daar de ontworpen ordonnantie volgens de « ontwikkelingen » ervan tot doel heeft « de vastgoedspeculatie tegen te gaan die ten koste zou gaan van de overheden, en dit door één of meerdere interventies van openbaar nut aan te kondigen in een welbepaalde perimeteer » en daar die speculatie zich kan voordoen als gevolg van de toestandkoming van verkoopakten, doch niet doordat ervan wordt afgezien. Evenwel kan niet worden uitgesloten dat los van de hypothese van het risico van vastgoedspeculatie waarin het ontwerp past, de publieke overheid na afloop van de bij het ontwerp geregelde procedure van voorkoop vaststelt dat ze op grond van het algemeen nut tot onteigening kan besluiten, ook al ziet de eigenaar af van de verkoop. De discretionaire macht waarover het bestuur beschikt om de noodzaak van onteigening ten algemene nutte vast te stellen, kan niet worden beperkt door de omstandigheid dat de betrokken eigenaar ervan zou afzien het betrokken goed te verkopen. De redactie van artikel 15 moet derhalve aldus worden aangepast dat die discretionaire macht behouden blijft, ook indien wordt afgezien van verkoop. Zulks zou tevens voorkomen dat twee categorieën van betrokken eigenaars, te weten degenen die afgezien hebben van verkoop van hun goed en zij die weliswaar voornemens blijven te verkopen, maar die geen akkoord hebben bereikt met de voorkooprechtgebende overheid, verschillend worden behandeld met betrekking tot het risico dat op hun eigenendom een onteigeningsprocedure ten algemene nutte wordt toegepast.

2°) De ontworpen tekst kan, in zoverre hij in de mogelijkheid van onteigening voorziet, niet aldus worden opgevat dat hij de bevoegdheden van de rechter, uitspraak doende in onteigeningskwesties omtrent de prijs en de voorwaarden van de verkoop, toepasselijk verklaart in het geval van een procedure van voorkoop. Er moet immers een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen de procedure van voorkoop en die van onteigening : het is pas wanneer de eerste procedure gefaald heeft omdat de partijen het niet eens geworden zijn over de prijs en de voorwaarden van de verkoop, dat de overheid kan besluiten tot onteigening ten algemene nutte. Bovendien maakt, zoals hierboven is uiteengezet, artikel 14 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen het de

(19) De ontworpen ordonnantie verbiedt niet dat onderhandeld wordt over de prijs en de voorwaarden in een richting die gunstig is voor de overdrager, maar die hypothese lijkt veeleer theoretisch, ook al kan niet worden uitgesloten dat in onderhandelingen sommige voorwaarden vervat in de transactie gunstiger uitvallen voor de verkoper dan in de oorspronkelijke akte.

## II. Articulation entre le droit de préemption organisé par le projet et le pouvoir d'exproprier

Les articles 10 à 17 du projet règlent le mécanisme de la préemption lorsque le propriétaire a conclu un compromis de vente ou un « autre acte sous seing privé ». Pour rappel, celui-ci, qui fixe par hypothèse la contrepartie et les conditions de l'aliénation, est conclu, aux termes de l'article 10, sous la condition suspensive du non-exercice par le pouvoir préemptant de son droit de préemption.

Selon les règles de la préemption en projet, le pouvoir préemptant peut discuter tant le prix que les conditions fixés dans l'acte sous seing privé, et ce dans un sens qui peut être défavorable au cédant. <sup>(19)</sup>

Ces dispositions ne se limitent toutefois pas à régler la préemption. L'article 15 prévoit en effet qu'en cas de désaccord des parties quant aux conditions de la vente, le pouvoir public peut recourir à l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'article 16 prescrit en ce cas de ne pas tenir compte de divers éléments pour le calcul de la valeur de l'immeuble exproprié.

Ces dispositions suscitent les observations suivantes :

1°) Le recours à l'expropriation n'est possible qu'« à défaut d'accord entre les parties », et non lorsque le propriétaire renonce à la cession. Un pareil dispositif peut se comprendre dès lors que l'ordonnance en projet tend, selon ses « développements », à « empêcher la spéculation immobilière qui se ferait au détriment des pouvoirs publics par l'annonce d'une ou plusieurs interventions d'utilité publique dans un périmètre défini » et que cette spéculation risque de se manifester par la réalisation d'actes de vente, et non par la renonciation à ceux-ci. On ne peut toutefois exclure qu'indépendamment de l'hypothèse du risque de spéculation immobilière dans laquelle se situe le projet, l'autorité publique constate au terme de la procédure de préemption organisée par le projet qu'il y a une utilité publique lui permettant de recourir à l'expropriation, même lorsque le propriétaire renonce à la vente. Le pouvoir discrétionnaire dont dispose l'administration pour constater la nécessité d'une expropriation pour cause d'utilité publique ne peut être limité par la circonstance que le propriétaire concerné renoncerait à vendre le bien en cause. La rédaction de l'article 15 doit en conséquence être adaptée pour maintenir ce pouvoir discrétionnaire, même dans les cas de renonciation à la vente. Ceci éviterait aussi que deux catégories de propriétaires concernés, soit ceux qui ont renoncé à la vente de leur bien et ceux qui, persistant dans leurs intentions, n'ont pu trouver un accord avec le pouvoir préemptant, soient traités différemment quant au risque de voir leur propriété soumise à une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

2°) Lorsque le texte en projet évoque le recours à l'expropriation, il ne saurait être compris comme appliquant à la procédure de préemption les pouvoirs du juge en matière d'expropriation en ce qui concerne le prix et les conditions de la vente. En effet, les procédures de préemption et d'expropriation doivent être clairement distinguées : c'est seulement lorsque la première a échoué par l'effet du désaccord des parties sur la détermination du prix et les conditions de la vente que l'autorité dispose de la possibilité de recourir à l'expropriation pour cause d'utilité publique. En outre, comme exposé plus haut, l'article 14 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles n'autorise pas les entités fédérées à mettre en place un régime de droit de préemption par lequel le titulaire

(19) L'ordonnance en projet n'interdit pas la discussion du prix et des conditions dans un sens favorable au cédant, mais cette hypothèse apparaît comme théorique, même si l'on ne peut exclure que, dans les négociations, certaines des conditions contenues dans la transaction soient plus favorables au vendeur que dans l'acte d'origine.

deleentiteiten niet mogelijk een regeling inzake voorkooprecht in te voeren waarbij de houder van dat recht, eventueel via gerechtelijke weg, het betrokken goed kan verkrijgen tegen een prijs en onder voorwaarden waarmee de eigenaar niet zou hebben ingestemd en die minder voordelig zijn voor hem dan die welke zijn voorgesteld door een andere kandidaat-koper.

Zo kan het ontworpen artikel 16, tweede lid, niet aldus worden gelezen dat het de rechter machtigt de prijs vast te stellen in het kader van de procedure van voorkoop, de erin vervatte regel is alleen toepasselijk op de procedure van onteigening indien de eerstgenoemde procedure faalt.

3°) Artikel 15 bepaalt dat indien de partijen het niet eens raken, de voorkooprechtgebende overheid na de kennisgeving, door de verkoper, van de weigering van de voorgestelde prijs en voorwaarden of bij het uitblijven van een antwoord van de verkoper één maand de tijd heeft om « de onteigening ten algemene nutte (van het betrokken goed) te vorderen ». De gemachtigde van de regering heeft op de vraag wat met die woorden bedoeld wordt, geantwoord dat de stellers van het voorontwerp van ordonnantie daaronder « het ondernemen van gerechtelijke stappen met het oog op onteigening » verstaan. Er moet nader worden gepreciseerd dat de akte waarbij « gerechtelijke stappen » worden ondernomen een akte is die past binnen het kader van de juridische fase van de onteigeningsprocedure waarbij de verkoper ingelicht wordt over het bestaan van een zodanige procedure met betrekking tot zijn goed, indien gekozen wordt voor toepassing van de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemene nutte, kan dat welbepaalde processtuk de oproeping van de eigenaars en van de vruchtgebruikers zijn om te verschijnen op de plaats, de dag en het uur vastgesteld door de vrederechter met toepassing van artikel 5 van die wet <sup>(20)</sup>. Het spreekt vanzelf dat vóór de aanvang van de gerechtelijke fase een onteigeningsbesluit moet worden aangenomen <sup>(21)</sup>.

De tekst moet worden herzien in het licht van die opmerkingen.

### III. Het « recht van afstand », ingevoerd bij de artikelen 9 tot 17 van de ontworpen ordonnantie

Volgens artikel 9, waarnaar de artikelen 11 en 12 verwijzen, kan de verkoper een aanbod tot verkoop van zijn goed ter kennis brengen van de houders van het voorkooprecht <sup>(22)</sup>.

(20) Het is niet wenselijk voor te schrijven dat de akte waarbij die « gerechtelijke stappen » worden ondernomen, het verzoekschrift is dat met toepassing van artikel 3 van de voornoemde wet van 26 juli 1962 bij de vrederechter wordt ingediend, dat verzoekschrift wordt immers alleen via de betekening van de oproeping bedoeld in artikel 5 van die wet ter kennis gebracht van de eigenaar of van de vruchtgebruiker, en het strekt er bepaaldelijk toe dat de vrederechter gevraagd wordt de dag en het uur te bepalen waarop de onteigenaar, de eigenaars en de vruchtgebruikers opgeroepen worden om te verschijnen.

(21) Artikel 4 van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 22 februari 1990 betreffende de onteigeningen van openbaar nut dorgevoerd of toegestaan door de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve, vastgesteld op basis van artikel 79 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen en van artikel 38 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen, bepaalt het volgende :  
« De machtigingen tot onteigening, bedoeld in de artikelen 2 en 3, worden verleend overeenkomstig de regels en de rechtsplegingen voorgeschreven door de wetgeving en de reglementering inzake onteigening ».

(22) Het spreekt vanzelf dat bij ontstentenis van een uitdrukkelijke bepaling, het Burgerlijk Wetboek en de regels van gemeen recht vrije onderhandelingen met het oog op de vervreemding, of de verkrijging van een onroerend goed toestaan.

de ce droit pourrait, fût-ce sous le bénéfice d'une décision judiciaire, acquérir le bien concerné à un prix et à des conditions sur lesquels le propriétaire n'aurait pas marqué son accord et qui lui seraient moins favorables que ceux proposés par un autre candidat acquéreur.

Ainsi, l'article 16, alinéa 2, en projet ne peut être lu comme habitant le juge à fixer le prix dans le cadre de la procédure de préemption; la règle qu'il énonce ne s'applique qu'à la procédure d'expropriation qui fera suite à l'échec de la première,

3°) L'article 15 prévoit qu'à défaut d'accord entre les parties, le pouvoir préemptant dispose d'un délai d'un mois à dater de la notification par le vendeur du refus des prix et conditions proposées ou de l'absence de réponse du vendeur pour « requérir l'expropriation pour cause d'utilité publique » du bien concerné. Interrogé sur le sens de cette dernière expression, le délégué du gouvernement a expliqué que « par « requérir l'expropriation », les auteurs de l'avant-projet d'ordonnance entendent « entamer les initiatives judiciaires en vue de procéder à l'expropriation ». Il y a lieu de mieux préciser que l'acte par lequel « les initiatives judiciaires » sont entamées est un acte de la phase judiciaire de la procédure d'expropriation par lequel le vendeur est informé de l'existence d'une pareille procédure en ce qui concerne son bien, s'il est fait choix de l'application de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'expropriation d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, cet acte précis de procédure pourrait être la citation des propriétaires et usufruitiers à comparaître sur les lieux aux jour et heure fixés par le juge de paix en application de l'article 5 de cette loi <sup>(20)</sup>. Il demeure bien entendu que la phase judiciaire doit être précédée par l'adoption d'un arrêté d'expropriation <sup>(21)</sup>.

Le texte sera revu à la lumière de ces observations.

### III. Quant au « droit de délaissement » mis en place par les articles 9 à 17 de l'ordonnance en projet

L'article 9, auquel se réfèrent les articles 11 et 12, permet au vendeur de notifier une offre de vente de son bien aux titulaires du droit de préemption <sup>(22)</sup>.

(20) Il ne s'indiquerait pas de prescrire que l'acte par lequel ces « initiatives judiciaires » sont entamées est constitué par la requête déposée devant le juge de paix en application de l'article 3 de la loi précitée du 26 juillet 1962; cette requête n'est en effet portée à la connaissance du propriétaire ou de l'usufruitier que par la signification de la citation visée à l'article 5 de cette loi et elle a précisément pour objet de demander au juge de paix de fixer les jour et heure auxquels l'expropriant, les propriétaires et usufruitiers sont cités à comparaître.

(21) L'article 4 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 février 1990 relative aux expropriations pour cause d'utilité publique poursuivies ou autorisées par l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, pris sur la base de l'article 79 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles et de l'article 38 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux Institutions bruxelloises, dispose que « les autorisations d'expropriation prévues par les articles 2 et 3 seront accordées en conformité avec les règles et procédures prescrites par la législation et la réglementation en matière d'expropriation ».

(22) Il va de soi qu'en l'absence de disposition expresse le Code civil et les règles de droit commun autorisent la libre négociation en vue de l'aliénation et l'acquisition d'un bien immeuble.

Een zodanige hypothese verschilt uit juridisch oogpunt van de toepassing van een recht van voorkoop, waarbij voorondersteld wordt dat een derde zich reeds kandidaat heeft gesteld voor een bepaalde prijs.

Artikel 12 voorziet in zijn huidige lezing niet adequaat in de verschillende reacties die de overheid kan hebben ten aanzien van een aanbod dat haar wordt gedaan.

Er moet een bijzonder mechanisme worden uitgewerkt dat tevens de contractuele vrijheid in acht neemt.

#### IV. Gerechtelijke onderhandse verkoop

De ontworpen bepalingen voorzien niet in het geval van de gerechtelijk geregelde onderhandse verkoop (zie inzonderheid de artikelen 1193*bis*, 1193*ter*, 1580*bis* en 1580*ter* van het Gerechtelijk Wetboek).

In verscheidene van die procedures kan de rechter een minimumprijs opleggen, zonder dat de onderhandse verkoop daarom ophoudt onderhands te zijn. Het voorontwerp moet een duidelijk standpunt innemen in elk van die gevallen.

### BIJZONDERE OPMERKINGEN

#### Indieningsbesluit

De staatssecretarissen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn geen lid van de regering van dat gewest, zodat ze niet bevoegd zijn om besluiten uitgaande van die regering voor te stellen, uit te voeren en te ondertekenen.

Bijgevolg moeten in het indieningsbesluit van de ontworpen ordonnantie de woorden « en de Staatssecretaris, belast met Ruimtelijke Ordening » vervallen.

Zo ook moeten in het ondertekeningsformulier de woorden « Staatssecretaris bij het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen en Bezoldigd Vervoer van Personen » vervallen.

#### Artikel 2

1. Duidelijkheidshalve en ter wille van de algemene samenhang zou het beter zijn onder het derde streepje het begrip « Perimeter onderworpen aan het voorkooprecht » te definiëren, en niet het begrip « perimeter ». Evenzo dienen in alle ontworpen bepalingen de woorden « perimeter » en « voorkoopperimeter » vervangen te worden door de woorden « perimeter onderworpen aan het voorkooprecht ».

2. Onder het vierde streepje zou het beter zijn de definitie van verkoop te schrappen en wel om de volgende redenen :

- ofwel gaat het in de ontworpen ordonnantie om andere verrichtingen dan verkoop : in dat geval kan verkoop niet worden gedefinieerd als « elke vastgoedoperatie die onderworpen is aan het voorkooprecht conform de onderhavige ordonnantie », daar anders een in het Burgerlijk Wetboek omschreven rechtsbegrip wordt uitgehold, in dat geval is het beter in de gehele ontworpen tekst, behalve in de bepalingen betreffende openbare verkoop, het woord « verkoop » te vervangen door het woord « vervreemding » of het woord « overdracht » en het woord « verkoper » te vervangen door het woord « overdrager »;
- ofwel beoogt de ontworpen ordonnantie alleen te verwijzen naar de verkoop in de zin van het Burgerlijk Wetboek : in dat geval is het nutteloos het begrip te definiëren.

Une telle hypothèse est juridiquement distincte de la mise en œuvre d'un droit de préemption qui présuppose qu'un tiers se soit déjà porté acquéreur pour un prix déterminé.

L'article 12, tel qu'il est rédigé, ne rencontre pas adéquatement les différentes réponses que l'autorité publique peut apporter à une offre qui lui est adressée.

Un mécanisme particulier doit être élaboré qui respectera, par ailleurs, la liberté contractuelle.

#### IV. Quant aux ventes de gré à gré judiciaires

Les dispositions en projet n'envisagent pas l'hypothèse des ventes de gré à gré judiciairement organisées (voir notamment les articles 1193*bis*, 1193*ter*, 1580*bis* et 1580*ter* du Code judiciaire).

Dans plusieurs de ces procédures, le juge peut imposer un prix minimum sans pour autant que la vente perde son caractère de vente de gré à gré. L'avant-projet doit prendre clairement position à propos de chacun de ces cas.

### OBSERVATIONS PARTICULIERES

#### Arrêté de présentation

Les secrétaires d'Etat de la Région de Bruxelles-Capitale ne sont pas membres du Gouvernement de cette région et ils ne sont, dès lors, pas habilités à proposer, exécuter et signer les arrêtés émanant du Gouvernement.

Par conséquent, les mots « et le Secrétaire d'Etat, chargé de l'Aménagement du territoire » doivent être omis dans l'arrêté de présentation de l'ordonnance en projet.

De même, les mots « Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites et du Transport rémunéré de personnes » doivent être omis dans la signature.

#### Article 2

1. Au troisième tiret, dans un souci de clarté et de cohérence, mieux vaut définir la notion de « Périmètre soumis au droit de préemption », et non celle de « périmètre ». De même, dans l'ensemble des dispositions en projet, il convient de remplacer les mots « périmètre », et « périmètres de préemption » par les mots « périmètre soumis au droit de préemption ».

2. Au quatrième tiret, mieux vaut supprimer la définition de la vente. En effet :

- soit l'ordonnance en projet entend viser des opérations autres que la vente: dans ce cas, la vente ne peut être définie comme étant « toute opération immobilière soumise au droit de préemption conformément à la présente ordonnance », à peine de dénaturer une notion juridique existante définie par le Code civil, dans ce cas, mieux vaut, dans l'ensemble du texte en projet, hormis les dispositions relatives à la vente publique, remplacer le mot « vente » par le mot « aliénation » ou le mot « cession », et remplacer le mot « vendeur » par le mot « cédant »;
- soit l'ordonnance en projet n'entend viser que la vente au sens du Code civil : dans ce cas, il est inutile de la définir.

## Artikel 3

Uit artikel 14 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, in verbinding met artikel 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen, blijkt dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een voorkooprecht alleen kan instellen binnen de grenzen van zijn bevoegdheden.

De strijd tegen leegstand en onbewoonbaarheid van gebouwen, het bewaren en revaloriseren van het erfgoed dat op de bewaar- en monumentenlijst is geplaatst en het bouwen van sociale woningen vallen weliswaar onder die bevoegdheden, doch zulks is niet het geval met de realisatie van elke vorm van « uitrusting van collectief nut en voor openbare dienstverlening » (lees : voorzieningen van collectief belang en van openbare dienstverlening).

Volgens de gemachtigde ambtenaar dient onder de laatstgenoemde woorden, die worden gebruikt in artikel 3, 1<sup>o</sup>, van de ontworpen ordonnantie, te worden verstaan de realisatie van elke voorziening van collectief belang of van openbare dienstverlening die valt onder de bevoegdheden van voorkooprecht hebbende overheden als bedoeld in artikel 6 van het voorontwerp, de Vlaamse en de Franse gemeenschappelijke gemeenschapscommissies inbegrepen.

Daaruit volgt dat de ontworpen ordonnantie ertoe strekt de uitoefening van het voorkooprecht mogelijk te maken in aangelegenheden die niet behoren tot de bevoegdheden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Zo een werkwijze kan niet worden aanvaard uit het oogpunt van de duidelijke tekst van het voormelde artikel 14.

Alleen de realisatie van voorzieningen van collectief belang of van openbare dienstverlening die vallen onder de bevoegdheden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kan de uitoefening rechtvaardigen van het voorkooprecht dat bij de ontworpen ordonnantie wordt ingesteld. De woorden « de realisatie van uitrustingen van collectief nut en voor openbare dienstverlening » moeten alleen in die zin worden opgevat. Die precisering moet worden opgenomen in de ontworpen tekst.

## Artikel 4

1. Het vierde lid van het artikel van het ontwerp bepaalt dat het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering dat de perimeter instelt waarop het voorkooprecht toepassing vindt, moet worden bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* en in werking treedt op de dag van die bekendmaking. Voorts wordt bepaald dat dit besluit « in zijn geheel betekend (wordt) aan elke eigenaar wiens goed is gelegen in de perimeter. ».

In dat opzicht moet de genoemde bepaling in verband worden gebracht met de artikelen 8 en 39 van de voormelde bijzondere wet van 12 januari 1989.

Door het vervangen van het woord « decreet » door het woord « ordonnantie », laat artikel 8 van deze wet artikel 22 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen ook gelden voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, zodat « geen ordonnantie of uitvoeringsbesluit (...) verbindend (is) dan na te zijn bekendgemaakt in de vorm bepaald » bij de bijzondere wet.

Zo wordt verwezen naar artikel 39 van de voormelde bijzondere wet van 12 januari 1989, dat de bekendmaking regelt van de besluiten van de regering in het *Belgisch Staatsblad* en de gevallen bepaalt waarin die bekendmaking vereist is alsmede de vorm waarin dit moet geschieden.

Dit artikel 39 bepaalt onder meer het volgende :

« De besluiten zijn verbindend de tiende dag na die waarop zij in het *Belgisch Staatsblad* zijn bekendgemaakt, tenzij zij een andere termijn bepalen. De besluiten waarvan kennis is gegeven aan de belanghebbenden, zijn verbindend vanaf de kennisgeving of vanaf de bekendmaking als deze voorafgaat. »

## Article 3

Il suit de la combinaison des articles 14 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles et 4 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises que la Région de Bruxelles-Capitale ne peut établir de droit de préemption que dans les limites de ses compétences.

Si la lutte contre les immeubles abandonnés et insalubres, la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé, et la réalisation des logements de type social, relèvent de ces compétences, il n'en va pas de même de la réalisation de tout équipement d'intérêt collectif et de service public quel qu'il soit.

Selon le délégué du gouvernement, il faut entendre par cette dernière expression, utilisée à l'article 3, 1<sup>o</sup>, de l'ordonnance en projet, la réalisation de « tout équipement d'intérêt collectif ou de service public quelconque relevant des compétences de pouvoirs préemptants visés à l'article 6 de l'avant-projet, en ce compris les commissions communautaires française et flamande ».

Il s'ensuit que l'ordonnance en projet tend à permettre l'exercice du droit de préemption dans des matières ne relevant pas des compétences de la Région de Bruxelles-Capitale.

Un tel procédé ne saurait être admis au regard du texte clair de l'article 14 précité.

Seule la réalisation d'équipements collectifs ou de service public relevant des compétences de la Région de Bruxelles-Capitale peut justifier l'exercice du droit de préemption institué par l'ordonnance en projet. Ce n'est qu'en ce seul sens que les mots « réaliser des équipements d'intérêt collectif et de service public » doivent être compris. Cette précision doit figurer dans le texte en projet.

## Article 4

1. L'alinéa 4 de l'article du projet prévoit que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale qui instaure le périmètre soumis au droit de préemption doit être publié au *Moniteur belge* et entre en vigueur au jour de cette publication. Il ajoute que cet arrêté « est notifié dans son intégralité à chaque propriétaire dont le bien est situé dans le périmètre. ».

Dans cette mesure, ladite disposition doit être mise en rapport avec les articles 8 et 39 de la loi spéciale du 12 janvier 1989, précitée.

Moyennant le remplacement du mot « décret » par le mot « ordonnance », l'article 8 de cette loi rend applicable au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale l'article 22 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, de sorte qu'« aucune ordonnance ou arrêté d'exécution n'est obligatoire qu'après avoir été publié dans la forme déterminée » par la loi spéciale.

Il est ainsi fait référence à l'article 39 de la loi spéciale du 12 janvier 1989, précitée, qui règle la publication des arrêtés du Gouvernement au *Moniteur belge*, en déterminant les cas dans lesquels cette publication est requise et les formes qu'elle doit revêtir.

Notamment, cet article 39 prévoit que

« Les arrêtés sont obligatoires à partir du dixième jour après celui de leur publication au *Moniteur belge*, à moins qu'ils ne fixent un autre délai. Les arrêtés notifiés aux intéressés sont obligatoires à partir de leur notification ou de leur publication si elle lui est antérieure. ».

Uit deze bepalingen blijkt dat het niet tot de bevoegdheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest behoort om de datum van inwerkingtreding vast te stellen van een besluit dat, zoals het geval is met de besluiten betreffende de perimeters die onderworpen zijn aan het voorkeurrecht, ter kennis moet worden gebracht van de adressaten ervan.

De eerste zin van het vierde lid van artikel 4 moet vervallen.

2. Uit artikel 8 van de voormelde bijzondere wet van 12 januari 1989 en uit artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen blijkt het volgende :

« De Regering maakt de verordeningen en neemt de besluiten die voor de uitvoering van de ordonnances nodig zijn, zonder ooit de ordonnances zelf te mogen schorsen of vrijstelling van hun uitvoering te mogen verlenen ».

Het is geen aangelegenheid van de ordonnantie deze bepaling zonder meer, dan wel na parafrasering over te nemen.

Bijgevolg zijn er twee mogelijkheden :

– ofwel strekt het laatste lid van het voorliggende artikel, luidende : « De Regering bepaalt de toepassingsmodaliteiten van onderhavig artikel », alleen tot parafrasering van de tekst die ontstaat uit de gezamenlijke teksten van de voormelde artikelen 8 en 20, in welk geval het lid moet vervallen,

– ofwel is het de bedoeling de regering een of meer welbepaalde machtigingen te verlenen die verder gaan dan alleen het nemen van de nodige maatregelen voor de uitvoering, van de ontworpen ordonnantie, in welk geval in de ordonnantie duidelijk moet worden omschreven wat het doel is van de machtiging, alsmede de beperkingen ervan, waarbij die machtiging, noch te ruim, noch te vaag, mag zijn. In dit tweede geval moet het laatste lid van artikel 4 van het ontwerp worden aangevuld.

Dezelfde opmerking geldt voor de artikelen 5, zesde lid, 12, vierde lid, en 17, vijfde lid.

#### Artikel 5

1. Ter wille van de samenhang met de artikelen 3 en 4 van de ontworpen ordonnantie, dient in het derde lid te worden bepaald dat de omstandigheden die wijziging, verlenging of opheffing van de perimeter rechtvaardigen, in het besluit met bijzondere redenen worden omkleed uit het oogpunt van de in artikel 3 vermelde oogmerken.

2. In verband met het zesde lid wordt verwezen naar de bijzondere opmerking betreffende het laatste lid van artikel 4 van het ontwerp.

#### Artikel 6

1. Luidens het eerste lid van artikel 6 kan door de regering een voorkeurrecht worden verleend aan bepaalde personen die optreden voor eigen rekening of voor die van anderen. Bij wijze van voorbeeld zou het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kunnen optreden voor een gewestelijke instelling van openbaar nut die eronder ressorteert, terwijl de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij zou kunnen optreden voor een openbare vastgoedmaatschappij bedoeld in de ordonnantie van 9 september 1993 houdende wijziging van de huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting <sup>(23)</sup> of voor het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

(23) En niet de ordonnantie « van 20 juli 1993 ter wijziging van de Wooncode », zoals in de ontworpen bepaling staat.

Il résulte de ces dispositions qu'il n'est pas au pouvoir de la Région de Bruxelles-Capitale de fixer la date d'entrée en vigueur d'un arrêté qui, comme c'est le cas des arrêtés relatifs aux périmètres soumis au droit de préemption, doit être notifié à ses destinataires.

La première phrase de l'alinéa 4 de l'article 4, doit être omise.

2. Il résulte de l'article 8 de la loi spéciale du 12 janvier 1989, précitée, et de l'article 20 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, que

« Le Gouvernement fait les règlements et arrêtés nécessaires pour l'exécution des ordonnances, sans pouvoir jamais ni suspendre les ordonnances elles-mêmes, ni dispenser de leur exécution ».

Il n'appartient pas à l'ordonnance de reproduire, soit purement et simplement, soit en la paraphrasant, cette disposition.

Dès lors, de deux choses l'une :

– soit le dernier alinéa de l'article à l'examen, qui dispose que « Le Gouvernement arrête les modalités d'application du présent article » tend uniquement à paraphraser le texte qui résulte de la combinaison des articles 8 et 20 précités, auquel cas il doit être omis

– soit l'intention est de conférer au Gouvernement une ou plusieurs habilitations précises qui dépassent l'adoption des seules mesures nécessaires pour l'exécution de l'ordonnance en projet, auquel cas, il appartient à l'ordonnance de définir précisément l'objet de l'habilitation et ses limites, cette habilitation ne pouvant être trop large ni trop floue. Dans cette seconde hypothèse, le dernier alinéa de l'article 4 du projet devra être complété.

La même observation vaut pour les articles 5, alinéa 6, 12, alinéa 4, et 17, alinéa 5.

#### Article 5

1. Dans un souci de cohérence avec les articles 3 et 4 de l'ordonnance en projet, il y a lieu de prévoir, à l'alinéa 3, que les circonstances qui justifient la modification, la prorogation ou l'abrogation du périmètre sont spécialement motivées dans l'arrêté, au regard des objectifs visés à l'article 3.

2. Concernant l'alinéa 6, il est renvoyé à l'observation particulière relative au dernier alinéa de l'article 4 du projet.

#### Article 6

1. Aux termes de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 6, un droit de préemption peut être accordé par le Gouvernement à des personnes déterminées, agissant pour elles-mêmes ou pour d'autres. A titre d'exemple, la Région de Bruxelles-Capitale pourrait agir pour un organisme d'intérêt public régional qui dépend d'elle tandis que la Société du Logement de la Région bruxelloise pourrait agir pour une société immobilière de service public visée par l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social <sup>(23)</sup>, ou pour le fonds du logement des familles de la Région de Bruxelles-Capitale.

(23) Et non l'ordonnance « du 20 juillet 1993 modifiant le Code du logement », comme écrit dans la disposition en projet.

Uit de door de gemachtigde van de regering verstrekte uitleg blijkt dat het de bedoeling is de voorkooprechthebbende overheden, zoals het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de BGHM, de mogelijkheid te bieden op te treden voor andere rechtspersonen, indien zij het wenselijk achten en volgens regels die zij zelf zouden bepalen, zonder dat de ontworpen ordonnantie aan die andere rechtspersonen rechtstreeks een voorkooprecht verleent.

Zo een werkwijze is voor kritiek vatbaar. De ordonnantie moet immers zelf de basisregels van die regeling vaststellen en de voorwaarden die verbonden zullen zijn aan de toepassing ervan. De steller van het ontwerp wordt er bovendien opmerkzaam op gemaakt dat het vaststellen van die regels tot gevolg zou kunnen hebben dat de verschillende organieke rechtsbepalingen van de overige betrokken rechtspersonen moeten worden gewijzigd.

2. In het eerste lid, 2, dienen daarenboven de woorden « overeenkomstig hun sociale functie » als overbodig te vervallen. Het beginsel van de eigenheid van de rechtspersonen noopt ze erjuist toe op te treden binnen de perken van hun doel.

Dezelfde opmerking geldt voor het eerste lid, 4 en 5.

3. In het eerste lid, 4, dienen de woorden « van 20 juli 1993 ter wijziging van de Wooncode » vervangen te worden door de woorden « van 9 september 1993 houdende wijziging van de huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting ».

4. In het eerste lid, 6, kunnen de Vlaamse en de Franse gemeenschapscommissie niet worden aangewezen als voorkooprechthebbende overheid, daar deze entiteiten alleen bevoegdheden kunnen uitoefenen in gemeenschapsaangelegenheden die niet zijn opgedragen aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (artikelen 136 en 166, § 3, 1° en 2°, van de Grondwet en artikelen 60 tot 66 van de voormelde bijzondere wet van 12 januari 1989).

#### Artikel 7

Bij het tweede lid van deze bepaling behoren de volgende opmerkingen te worden gemaakt :

1. Aangezien overdrachten van onverdeelde rechten tussen mede-eigenaars buiten de werkingssfeer van de ontworpen ordonnantie worden gehouden, dient ter wille van de algemene samenhang ook de verdeling er buiten te worden gehouden. De gemachtigde van de regering heeft dat beaamd <sup>(24)</sup>.

2. Onder het laatste streepje zou het beter zijn te schrijven « het vestigen van een lijfrente » en niet « goederen die het voorwerp uitmaken van een lijfrentecontract ».

3. Uit artikel 14 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 blijkt dat eveneens buiten de werkingssfeer van de ontworpen ordonnantie moeten vallen, de goederen van het federale openbaar of privé domein, alsmede de goederen van het openbaar of privé domein van het Vlaamse of Waalse Gewest dan wel van de Vlaamse, Franse of Duitstalige gemeenschap en van de drie Brusselse gemeenschapscommissies.

De steller van het ontwerp wordt erop gewezen dat, bij gebrek aan een uitdrukkelijke andersluidende bepaling in de ontworpen ordonnantie, op de goederen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, alsmede van de overige voorkooprechthebbende overheden, het recht van aankoop zal kunnen worden toegepast dat men van zins is in te stellen.

(24) Zoals de gemachtigde van de regering verklaart, wordt alleen bedoeld op verdelingen onder bezwarend titel. Verdelingen om niet worden reeds uitgesloten door het eerste lid van artikel 7 dat de ontworpen ordonnantie alleen toepasselijk verklaart op vervreemdingen onder bezwarende titel.

Il ressort des explications communiquées par le délégué du gouvernement que l'intention est de permettre aux pouvoirs préemptants tels que la Région de Bruxelles-Capitale et la S.L.R.B. d'intervenir pour d'autres personnes morales, s'ils l'estiment opportun et selon des modalités qu'ils fixeraient eux-mêmes, sans que l'ordonnance en projet accorde directement à ces autres personnes morales un droit de préemption.

Pareil procédé s'avère critiquable. C'est en effet à l'ordonnance elle-même qu'il appartient de fixer les règles essentielles de ce mécanisme et les conditions auxquelles sera subordonnée sa mise en œuvre. L'attention de l'auteur du projet est par ailleurs attirée sur ce que la fixation de ces règles pourrait entraîner la nécessité de modifier les différentes législations organiques des autres personnes morales concernées.

2. A l'alinéa 1<sup>er</sup>, 2, il y a lieu de supprimer en outre les mots « conformément à leur objet social », qui sont inutiles. En effet, le principe de la spécialité des personnes morales impose à celles-ci d'agir précisément dans les limites de leur objet social.

La même observation vaut pour l'alinéa 1<sup>er</sup>, 4 et 5.

3. À l'alinéa 1<sup>o</sup>, 4, il convient de remplacer les mots « du 20 juillet 1993 modifiant le Code du logement » par les mots « du 9 septembre 1993 portant modification du Code du logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social ».

4. L'alinéa 1<sup>er</sup>, 6, ne peut désigner les commissions communautaires flamande et française en qualité de pouvoir préemptant, ces entités ne pouvant exercer que des compétences dans des matières communautaires non attribuées à la Région de Bruxelles-Capitale (articles 136 et 166, § 3, 1° et 2° de la Constitution et articles 60 à 66 de la loi spéciale du 12 janvier 1989, précitée).

#### Article 7

L'alinéa 2 de cette disposition appelle les observations suivantes :

1. Les cessions de droits indivis entre coindivisaires étant exclues du champ d'application de l'ordonnance en projet, il y a lieu, dans un souci de cohérence, d'exclure également le partage, comme l'a confirmé le délégué du gouvernement <sup>(24)</sup>.

2. Au dernier tiret, mieux vaut écrire « la constitution d'une rente viagère » et non « les biens faisant l'objet d'un contrat de rente viagère ».

3. Il résulte de l'article 14 de la loi spéciale du 8 août 1980 que doivent également être exclus du champ d'application de l'ordonnance en projet les biens du domaine public ou privé fédéral ainsi que les biens relevant du domaine public ou privé des régions flamande ou wallonne ou des communautés flamande, française ou germanophone et des trois commissions communautaires bruxelloises.

L'attention de l'auteur du projet est attirée sur ce qu'à défaut de disposition expresse en sens contraire dans l'ordonnance en projet, les biens appartenant à la Région de Bruxelles-Capitale ainsi qu'aux autres pouvoirs préemptants pourront faire l'objet du droit de préemption dont l'instauration est envisagée.

(24) Comme le délégué du gouvernement le mentionne, seuls les partages à titre onéreux sont ainsi visés. Les partages à titre gratuit sont déjà exclus par l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 7 qui ne soumet à l'ordonnance en projet que les seules aliénations à titre onéreux.

## Artikel 8

1. Het eerste lid van dit artikel beoogt de uitoefening mogelijk te maken van een voorkooprecht naar aanleiding van overdrachten die, bij de inwerkingtreding van de voorkoopperimeter, reeds in een onderhandse akte zijn vastgelegd, doch nog niet in een authentieke akte, en van toewijzingen die nog niet definitief zouden zijn.

In zoverre zij verwijst naar een onderhandse verkoop, is deze bepaling voor kritiek vatbaar, aangezien zij de voorkooprechtgebende overheid in staat stelt afbreuk te doen aan een voltrokken verkoop tussen partijen <sup>(25)</sup>, die niet is aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de voorkooprechtgebende overheid of overheden – die uiteraard niet bestaan bij het aangaan van de genoemde verkoop – haar of hun voorkooprecht niet uitoefenen. Zo een werkwijze kan niet worden aanvaard, aangezien zij afbreuk doet aan een bestaande overeenkomst tussen partijen die, bij het sluiten ervan, geen gegronde redenen hadden om te verwachten dat deze overeenkomst ter discussie kon worden gesteld, ter uitvoering van een aan het voorkooprecht onderworpen perimeter, waaraan de ordonnantie in werkelijkheid terugwerkende kracht verleent. Het verschil in behandeling dat aldus ontstaat tussen enerzijds de partijen bij een verkoopsovereenkomst, die dateert van vóór de inwerkingtreding van een perimeter waarop het voorkooprecht toepassing vindt en die betrekking heeft op een goed gelegen in die perimeter, en anderzijds elke andere partij bij enige verkoopsovereenkomst rakende onroerend goed, kan bijgevolg niet redelijk worden gerechtvaardigd uit het oogpunt van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

2. Nog in verband met het eerste lid, maar met betrekking tot toewijzingen die nog niet definitief zouden zijn, dienen in artikel 18 van het ontwerp specifieke termijnen van kennisgeving te worden bepaald voor die « lopende » verrichtingen bij de inwerkingtreding van de perimeter in kwestie. Bij gebrek daaraan zou het, naar gelang van de omstandigheden, onmogelijk kunnen blijken de voor die artikelen bepaalde termijnen in acht te nemen. Zulks zou onder meer het geval zijn met de openbare verkoop waarvan de biedingen zouden moeten geschieden minder dan één maand na de inwerkingtreding van de perimeter.

De eerste zin van het tweede lid zou beter worden geredigeerd als volgt :

« De voorkooprechtgebende overheden blijven hun voorkooprecht behouden na de datum waarop het besluit dat de aan het voorkooprecht onderworpen perimeter instelt, ophoudt te gelden, wanneer : »

## Hoofdstuk IV – Afdeling 2 – Artikel 9

In de Franse tekst is de term « délaissement » niet geschikt. In het positief recht heeft hij immers duidelijke betekenissen, bij voorbeeld in de wetgeving inzake hypotheek en inzake gerechtelijk akkoord, die geen enkel verband houden met het in artikel 9 bedoelde geval, dat neerkomt op een gewone tekoopstelling.

## Artikel 10

Het derde lid van het ontworpen artikel 10 mag niet bepalen dat de verkoper zijn goed aan de voorkooprechtgebende overheid te koop aanbiedt onder de voorwaarden en voor de prijzen bepaald in de voorlopige koopakte. Het is immers niet denkbaar dat de eigenaar van een goed dit te koop aanbiedt aan de voorkooprechtgebende overheid, terwijl hij het reeds heeft overgedragen aan een derde, ook al is het onder de opschortende voorwaarde dat de houder van het voorkooprecht zijn recht niet uitoefent.

(25) Zie de artikelen 1582, 1583 en 1589 van het Burgerlijk Wetboek.

## Article 8

1. En son alinéa 1<sup>er</sup>, cet article entend permettre l'exercice d'un droit de préemption à la suite de cessions qui, lors de l'entrée en vigueur du périmètre de préemption, auraient déjà fait l'objet d'un acte sous seing privé, mais point encore d'un acte authentique, et d'adjudications qui ne seraient pas encore définitives.

En tant qu'elle vise les ventes sous seing privé, cette disposition est sujette à critique puisqu'elle permet au pouvoir préemptant de porter atteinte à une vente parfaite entre parties <sup>(25)</sup>, qui n'a pas été conclue sous la condition suspensive du non exercice par le ou les pouvoirs préemptants – par hypothèse inexistants lors de la conclusion de ladite vente – de son ou de leur droit de préemption. Pareil procédé ne peut être admis puisqu'il porte atteinte à un contrat existant entre des parties qui, lors de sa conclusion, ne pouvaient légitimement s'attendre à ce que celui-ci puisse être mis en cause, en exécution d'un périmètre soumis au droit de préemption auquel l'ordonnance confère en réalité un effet rétroactif. La différence de traitement ainsi opérée entre d'une part, les parties à un contrat de vente antérieur à l'entrée en vigueur d'un périmètre soumis au droit de préemption et portant sur un bien sis dans ce périmètre et, d'autre part, toute autre partie à un quelconque contrat de vente d'immeuble, ne se justifie dès lors pas raisonnablement au regard des articles 10 et 11 de la Constitution.

2. Toujours à propos de l'alinéa 1<sup>er</sup> mais concernant les adjudications qui lient seraient pas encore définitives, il conviendra de prévoir, à l'article 18 du projet, des délais spécifiques de notification, pour ces opérations « en cours » lors de l'entrée en vigueur du périmètre concerné. A défaut, il pourrait, selon les circonstances, s'avérer impossible de respecter les délais prévus pour ces articles. Il en irait notamment ainsi de la vente publique dont les enchères devraient se dérouler moins d'un mois après l'entrée en vigueur du périmètre.

3. La première phrase de l'alinéa 2 serait mieux rédigée comme suit :

« Les pouvoirs préemptants demeurent titulaires de leur droit de préemption au delà de la date à laquelle l'arrêté instaurant le périmètre soumis au droit de préemption cesse de produire ses effets, lorsque : ».

## Chapitre IV – Section 2 – Article 9

Le terme « délaissement » est inadéquat. Il a, en effet, en droit positif, des sens précis, par exemple, en matières hypothécaire et concordataire, qui sont sans aucun rapport avec l'hypothèse envisagée à l'article 9, qui s'analyse en une simple offre de vente.

## Article 10

L'alinéa 3 de l'article 10 en projet ne peut prévoir que le vendeur « offre » son bien en vente au pouvoir préemptant, aux conditions et prix fixés dans le compromis. En effet, l'on ne peut concevoir que le propriétaire du bien offre celui-ci en vente au pouvoir préemptant alors qu'il l'a déjà cédé à un tiers, même si c'est sous la condition suspensive du non exercice de son droit par le titulaire du droit de préemption.

(25) Voy. les articles 1582, 1583 et 1589 du Code civil.

Daarbij komt nog dat aangezien op grond van het voorkeurecht de houder ervan per definitie verkozen kan worden boven en in de plaats gesteld worden van een andere koper, dit lid overbodig is. Het zou bijgevolg beter vervallen.

#### Artikel 12

1. In het eerste lid, 1, zou de tekst moeten preciseren of de overheid, in geval zij afziet van uitoefening van haar recht, afziet van de uitoefening van haar voorkeurecht voor de haar ter kennis gebrachte akte of eveneens voor alle andere latere daden van vervreemding met betrekking tot hetzelfde goed.

2. Zoals is uiteengezet in verband met artikel 10 van de ontworpen ordonnantie, kan de kennisgeving, van de voorlopige koopakte niet « gelend als verkoopaanbod ».

#### Artikel 14

Het tweede lid bepaalt dat de overdracht van eigendom tussen overdrager en voorkeurechthebbende overheid eerst plaatsheeft bij het ondertekenen van de authentieke akte.

De gemachtigde van de regering heeft het volgende verklaard :

« Dans la mesure où dans le système proposé, la totalité du prix est payable par le pouvoir préemptant lors de la passation de l'acte authentique, il était préférable de prévoir que le transfert de propriété ne se fait qu'à la signature dudit acte. ».

Deze rechtvaardiging kan niet worden aanvaard.

Eenzijds bepaalt de ontworpen ordonnantie niet dat de betaling van de prijs eerst geschiedt bij het verlijden van de authentieke akte.

Bovendien dient er hoe dan ook op te worden gewezen dat artikel 1583 van het Burgerlijk Wetboek als volgt luidt : « (de verkoop) is tussen partijen voltrokken, en de koper verkrijgt van rechtswege de eigendom ten aanzien van de verkoper, zodra er overeenkomst is omtrent de zaak en de prijs, hoewel de zaak nog niet geleverd en de prijs nog niet betaald is. »

Het is de Raad van State niet duidelijk waarom artikel 14, uit het oogpunt van het gelijkheidsbeginsel, op dat punt afwijkt van het Burgerlijk Wetboek.

#### Artikel 19

Het is de afdeling wetgeving niet duidelijk wat de betekenis is van de woorden « qui y sont soumis » in de Franse versie van dit advies. Het zou bijgevolg beter zijn ze te vervangen door de woorden « effectuées ou prises en exécution de la présente ordonnance, ». De Nederlandse versie van dit artikel zou aldus gesteld moeten worden :

« Kennisgevingen, aanvragen, offertes en beslissingen van houders van het voorkeurecht, van de Regie, van verkopers en notarissen, gedaan of genomen ter voldoening aan deze ordonnantie, worden op straffe van nietigheid ter kennis gebracht bij een ter post aangetekende brief met ontvangstbewijs. »

#### Artikel 20

Het voorliggende artikel biedt de gelaedeerde voorkeurechthebbende overheid de mogelijkheid om, in geval van schending van het bij de ontworpen ordonnantie ingevoerde voorkeurecht, een vordering tot nietigverklaring in te stellen, welke vordering verjaart één jaar na de registratie van de betrokken koopakte.

Par ailleurs, dès lors qu'il est de l'essence même du droit de préemption de permettre à son titulaire d'être préféré et substitué à un autre acquéreur, cet alinéa apparaît superflu. Mieux vaut dès lors le supprimer.

#### Article 12

1. A l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1, le texte devrait préciser si en cas de renonciation, le pouvoir public renonce à exercer son droit de préemption pour l'acte qui lui a été notifié ou également pour tous autres actes d'aliénation ultérieurs concernant le même bien.

2. Comme exposé à propos de l'article 10 de l'ordonnance en projet, la notification du compromis de vente ne saurait « valoir offre de vente ».

#### Article 14

L'alinéa 2 prévoit que le transfert de propriété entre le cédant et le pouvoir préemptant n'a lieu qu'à la signature de l'acte authentique.

Selon le délégué du gouvernement,

« Dans la mesure où dans le système proposé, la totalité du prix est payable par le pouvoir préemptant lors de la passation de l'acte authentique, il était préférable de prévoir que le transfert de propriété ne se fait qu'à la signature dudit acte. ».

Cette justification ne peut être admise.

En effet, d'une part, l'ordonnance en projet ne prévoit pas que le paiement du prix ne se fait que lors de la passation de l'acte authentique.

Par ailleurs, et en toute hypothèse, il y lieu de rappeler qu'aux termes de l'article 1583 du Code civil, la vente « est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix quoique la chose n'a pas encore été livrée ni le prix payé. »

Le Conseil d'Etat n'aperçoit pas les raisons pour lesquelles, au regard du principe d'égalité, l'article 14 du projet déroge sur ce point au Code civil.

#### Article 19

La section de législation n'aperçoit pas le sens des mots « qui y sont soumis ». Mieux vaut dès lors les remplacer par les mots « effectuées ou prises en exécution de la présente ordonnance, ». La version néerlandaise de l'article devrait être rédigée comme il est indiqué dans la version néerlandaise du présent avis.

#### Article 20

L'article à l'examen ouvre au pouvoir préemptant lésé la possibilité d'introduire une action en nullité, action qui se prescrit un an à dater de l'enregistrement de l'acte de vente concerné, en cas de violation du droit de préemption organisé par l'ordonnance en projet.



Volgens het tweede lid kan die vordering tot nietigverklaring « enkel worden ingediend door de houder die vastbesloten is om zijn verkooprecht uit te oefenen volgens de modaliteiten van de onderhavige ordonnantie ».

Op de vraag, naar de betekenis van deze woorden heeft de gemachtigde van de regering het volgende geantwoord :

« Dans l'esprit des rédacteurs de l'avant-projet d'ordonnance, l'action en nullité n'est recevable que si le titulaire du droit de préemption lésé entend acquérir l'immeuble en lieu et place de l'acquéreur évincé en suite de l'action en nullité de la vente.

L'avant-projet d'ordonnance ne prévoit pas comment cette détermination devra être établie, ni quelle sanction est prévue si, à la suite de l'action en nullité, le pouvoir préemptant qui a obtenu la nullité de la vente, devait renoncer à préempter.

Pour cette raison, il serait préférable, d'un point de vue légistique, de supprimer cette exigence particulière, car il va de soi que le pouvoir préemptant qu'introduit une action en nullité doit être présumé déterminé à préempter en lieu et place de l'acquéreur évincé. A défaut, son action en nullité serait dépourvue de tout intérêt au sens légal du terme ».

Gelijk de gemachtigde van de regering heeft voorgesteld, moet het tweede lid vervallen.

#### Artikel 21

Ter wille van de samenhang met artikel 174, tweede lid, 3°, van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw, zou het beter zijn dat artikel te redigeren als volgt :

« Art. 21. – Artikel 174, tweede lid, van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw wordt aangevuld als volgt :

« 4° of het onroerend gelegen is binnen de grenzen van een perimenter waarop het voorkeurecht toepassing vindt en, in dat geval, de benaming van de voorkeurechthebbende overheid (overheden) en haar (hun) orde van voorrang en de datum van het besluit waarin de grenzen van de genoemde perimenter worden vastgelegd. » ».

#### Artikel 22

De inleidende zin van de ontworpen bepaling moet worden geredigeerd als volgt :

« Art. 22. – Artikel 176 van dezelfde ordonnantie, gewijzigd bij de ordonnantie van 16 juli 1998, wordt aangevuld als volgt : »

#### Artikel 23

1. De inleidende zin van de ontworpen bepaling moet worden geredigeerd als volgt :

« Art. 23. – Artikel 180, tweede lid, van dezelfde ordonnantie, gewijzigd bij de ordonnantie van 30 juli 1992, wordt aangevuld als volgt : »

2. De voorgestelde wijziging van artikel 181 van dezelfde ordonnantie moet worden opgenomen in een volwaardig artikel dat, als het in de bedoeling ligt uitsluitend te verwijzen naar de krachtens de ontworpen ordonnantie verleende voorkeurechten, beter zou worden geredigeerd als volgt :

« Art (...). – Artikel 181 van dezelfde ordonnantie, gewijzigd bij de ordonnantie van 23 november 1993, wordt aangevuld als volgt :

Selon l'alinéa 2, cette action en nullité « ne peut être invoquée que par le titulaire qui est déterminé à exercer son droit de préemption selon les modalités de la présente ordonnance ».

Selon le délégué du gouvernement, interrogé sur le sens de ces derniers mots,

« Dans l'esprit des rédacteurs de l'avant-projet d'ordonnance, l'action en nullité n'est recevable que si le titulaire du droit de préemption lésé entend acquérir l'immeuble en lieu et place de l'acquéreur évincé en suite de l'action en nullité de la vente.

L'avant-projet d'ordonnance ne prévoit pas comment cette détermination devra être établie, ni quelle sanction est prévue si, à la suite de l'action en nullité, le pouvoir préemptant qui a obtenu la nullité de la vente, devait renoncer à préempter.

Pour cette raison, il serait préférable, d'un point de vue légistique, de supprimer cette exigence particulière, car il va de soi que le pouvoir préemptant qui introduit une action en nullité doit être présumé déterminé à préempter, en lieu et place de l'acquéreur évincé. A défaut, son action en nullité serait dépourvue de tout intérêt au sens légal du terme ».

Comme l'a suggéré le délégué du gouvernement, l'alinéa 2 doit être omis.

#### Article 21

Dans un souci de cohérence avec l'article 174, alinéa 2, 3°, de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, mieux vaut rédiger cet article comme suit

« Art. 21. – 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 et dans ce cas, la désignation du ou des pouvoirs préemptants et de leur ordre de priorité et la date de l'arrêté fixant les limites dudit périmètre » ».

#### Article 22

La phrase liminaire de la disposition en projet doit être rédigée comme suit:

« Art. 22. – L'article 176 de la même ordonnance, modifié par l'ordonnance du 16 juillet 1998, est complété comme suit : »

#### Article 23

1. La phrase liminaire de la disposition en projet doit être rédigée comme suit :

« Art. 23. – L'article 180, alinéa 2, de la même ordonnance, modifié par l'ordonnance du 30 juillet 1992, est complété comme suit : »

2. La modification proposée de l'article 181 de la même ordonnance doit faire l'objet d'un article à part entière, qui, si l'intention est de viser exclusivement les droits de préemption accordés en vertu de l'ordonnance en projet, serait mieux rédigé comme suit :

« Art (...). – L'article 181 de la même ordonnance, modifié par l'ordonnance du 23 novembre 1993, est complété comme suit :

« Er dient ook melding te worden gemaakt van het bestaan van een voorkooprecht verleend krachtens de ordonnantie van ... (hierna volgen de datum en het opschrift van de ordonnantie waarvan het ontwerp hier wordt onderzocht). »»

*Artikel 24*

Men schrijve « 3, § 2, » en niet «3§2 ».

*Hoofdstuk V – Afdeling 2*

Het zou beter zijn het opschrift van deze afdeling te redigeren als volgt :

« Afdeling 2 – Overgangs- en slotbepaling »

*Artikel 25*

1. De gemachtigde van de regering heeft verklaard : « a essentiellement pour objet d'établir un régime transitoire veillant à régler le problème du cumul de droits de préemption lorsque le Gouvernement arrête un périmètre de préemption », la notion de « droit de préemption nés et ayant date certaine au jour de la publication de l'arrêté déterminant le périmètre de préemption » visant « l'ensemble des droits de préemption préexistant au jour de la publication de l'arrêté déterminant le périmètre de préemption ».

Deze bepaling zou bijgevolg niet dezelfde werkingsfeer hebben als artikel 14 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, dat, pro memorie, luidt 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 ».

Artikel 14 beschermt niet alleen de voorkooprechten die bestonden op 30 juli 1993 en die op die datum « een vaststaande datum » zouden hebben <sup>(26)</sup>.

Bovendien is het de afdeling wetgeving niet duidelijk wat de betekenis is van de woorden « voorkooprechten die reeds bestonden en een vaststaande datum hadden op de dag van de bekendmaking van het besluit ter bepaling van de voorkoopperimeter. ».

Volgens de gemachtigde van de regering zou het gaan om rechten die een vaste dagtekening hebben in de zin van artikel 1328 van het Burgerlijk Wetboek.

De laatstgenoemde bepaling verwijst evenwel alleen naar onderhandse akten. In dat opzicht heeft het begrip « voorkooprecht met vaste dagtekening » slechts zin als het in de bedoeling ligt van de steller van het ontwerp te verhinderen dat de krachtens de ontworpen ordonnantie ingestelde voorkooprechten afbreuk kunnen doen aan de louter contractuele voorkeursrechten waaromtrent twee personen het onderhands eens zouden zijn geworden, wat hier niet het geval lijkt te zijn. De steller van het ontwerp wordt bijgevolg verzocht het artikel van het ontwerp te herzien om zijn bedoeling duidelijker te maken.

(26) De bijzondere wet van 16 juli 1993, die artikel 14 in de huidige versie ervan heeft hersteld, is immers in werking getreden op de dag waarop ze in het *Belgisch Staatsblad* is bekendgemaakt, le weten op 30 juli 1993.

« Elle doit également faire mention de l'existence d'un droit de préemption accordé en vertu de l'ordonnance du ... (suivent la date et l'intitulé de l'ordonnance dont le projet est ici examiné). »»

*Article 24*

Il convient d'écrire « 3, § 2, » et non « 3§2 » et « abrogé » et non « abrogée ».

*Chapitre V – Section 2*

Mieux vaut rédiger l'intitulé de cette section comme suit :

« Section 2 – Dispositions transitoire et finale ».

*Article 25*

1. Selon le délégué du gouvernement, cette disposition « a essentiellement pour objet d'établir un régime transitoire veillant à régler le problème du cumul de droits de préemption lorsque le Gouvernement arrête un périmètre de préemption », la notion de « droit de préemption nés et ayant date certaine au jour de la publication de l'arrêté déterminant le périmètre de préemption » visant « l'ensemble des droits de préemption préexistant au jour de la publication de l'arrêté déterminant le périmètre de préemption ».

Cette disposition n'aurait dès lors pas « le même champ d'application » que l'article 14 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, aux termes duquel, pour rappel

« ... 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 ».

L'article 14 ne protège pas les seuls droits de préemption existant au 30 juillet 1993 et « qui auraient date certaine » à cette date <sup>(26)</sup>.

De surcroît, la section de législation n'aperçoit pas clairement ce que signifie l'expression « droit de préemption existant et ayant date certaine au jour de la publication de l'arrêté déterminant le périmètre de préemption ».

Selon le délégué du gouvernement, il s'agirait des droits « ayant date certaine » au sens de l'article 1328 du Code civil.

Or, cette dernière disposition ne vise que les actes sous seing privé. Dans cette mesure, la notion de « droit de préemption ayant date certaine » n'a de sens que si l'intention de l'auteur du projet est d'empêcher que les droits de préemption institués en vertu de l'ordonnance en projet puissent porter atteinte aux droits de préférence purement contractuels qui auraient été convenus, sous seing privé, entre deux personnes, ce qui ne semble pas être le cas. L'auteur du projet est par conséquent invité à revoir l'article du projet afin de préciser clairement son intention.

(26) La loi spéciale du 16 juillet 1993 qui a rétabli l'article 14 dans sa version actuelle est en effet entrée en vigueur au jour de sa publication au *Moniteur belge*, soit le 30 juillet 1993.

#### SLOTOPMERKINGEN OVER DE WETGEVINGSTECHNIEK

1. Het voorontwerp wordt voorafgegaan door bijzonder beknopte « ontwikkelingen ». Het is gebruikelijk dat de memorie van toelichting, die doorgaans aan ontwerpen van wetteksten uitgaande van de regering voorafgaat, vergezeld gaat van commentaar op de artikelen. Die teksten bieden de steller ervan de mogelijkheid de strekking ervan te preciseren en nuttige uitleg te verstrekken over de inhoud van de artikelen. Het ontbreken van zo een commentaar heeft in het onderhavige geval het onderzoek van het voorontwerp door de Raad van State bemoeilijkt. De steller van het ontwerp wordt verzocht het voorontwerp aan te vullen met commentaar op de artikelen.

2. In een opsomming is het beter de cijfers « 1°, 2°, 3°, ... » te gebruiken in plaats van streepjes, zoals in artikel 2 van het ontwerp, of de cijfers « 1., 2., 3., ... » zoals in artikel 3 van het ontwerp.

3. Alleen « artikel 1 » wordt voluit geschreven. De volgende artikelen schrijft men als volgt : « Art. 2 », « Art. 3 », enz.

4. In de Franse tekst zou het beter zijn te schrijven « Section première » en « Chapitre premier ».

5. Het hoofdstuk met als opschrift « Hoofdstuk 4 » is in werkelijkheid het vijfde hoofdstuk. Men schrijve dus « Hoofdstuk V » en niet « Hoofdstuk 4 ». Evenzo wordt « Hoofdstuk 5 » « Hoofdstuk VI ».

#### Opmerkingen van taalkundige aard over het ontwerp

De Nederlandse tekst van het ontwerp zou uit een oogpunt van correct taalgebruik grondig herzien moeten worden. Onder voorbehoud van de hiervoren gemaakte opmerkingen en bij wijze van voorbeeld worden hierna in dat verband enige tekstvoorstellen gedaan :

##### *Artikel 1*

Men schrijve : « als bedoeld in » in plaats van « bedoeld in ».

##### *Artikel 2*

Men schrijve : « verstaan onder » en niet « begrepen onder ». Ook schrijve men : « die welke » in plaats van « deze die ». De laatste opmerking geldt voor heel het Ontwerp.

##### *Artikel 3*

Men schrijve « voorzieningen van collectief belang, en van openbare dienstverlening » in plaats van « uitrustingen van collectief nut en voor openbare dienstverlening ». Deze opmerking geldt voor heel het ontwerp.

##### *Artikel 4*

In het tweede lid schrijve men : « ... laatste geval beslist ... binnen zestig dagen vanaf de dag van indiening bij de post ... overheid. » Bij ontstentenis ... de aanvraag gedaan heeft een aanmaning richten aan de Regering. »

In het vierde lid schrijve men : « ter kennis gebracht van » in plaats van « betekend aan ». Deze opmerking geldt voor heel het ontwerp.

#### OBSERVATIONS FINALES DE LEGISTIQUE

1. L'avant-projet de loi est précédé de « développements » particulièrement brefs. Il est d'usage que l'exposé des motifs, qui précède habituellement les projets de textes législatifs d'origine gouvernementale, soit accompagné d'un commentaire des articles. Ces textes permettent à leur auteur d'en préciser la portée et de fournir d'utiles explications sur le contenu des articles. L'absence d'un tel commentaire a rendu, en l'espèce, plus difficile l'examen de l'avant-projet par le Conseil d'Etat. L'auteur du projet est invité à compléter l'avant-projet d'un commentaire des articles.

2. Dans une énumération, mieux vaut utiliser des chiffres « 1°, 2°, 3° ... » au lieu de tirets, comme à l'article 2 du projet, ou de chiffres « 1., 2., 3., ... », comme à l'article 3 du projet.

3. Seul l'article 1<sup>er</sup> s'écrit en toutes lettres. Les articles suivants s'écrivent « Art. 2 », « Art. 3 », etc.

4. Mieux vaut écrire « Section première » et « Chapitre premier ».

5. Le chapitre intitulé « Chapitre 4 » est, en réalité le cinquième chapitre. Il y a donc lieu d'écrire « Chapitre V » et non « Chapitre 4 ». De même le « Chapitre 5 », deviendra le « Chapitre VI ».

#### Observations d'ordre linguistique concernant le projet

Du point de vue de la correction de la langue, le texte néerlandais du projet devrait être revu fondamentalement. C'est sous réserve des observations de fond faites ci-avant et à titre d'exemple que sont faites ci-après à ce propos quelques propositions de texte :

##### *Article 1<sup>er</sup>*

Il faudrait écrire : « als bedoeld in » au lieu de « bedoeld in ».

##### *Article 2*

Il faudrait écrire : « verstaan onder » et non « begrepen onder ». De même, il faudrait écrire : « die welke » au lieu de « deze die ». Cette observation vaut pour l'ensemble du projet.

##### *Article 3*

Il faudrait écrire : « voorzieningen van collectief belang en van openbare dienstverlening » au lieu de « uitrustingen van collectief nut en voor openbare dienstverlening ». Cette observation vaut pour tout le projet.

##### *Article 4*

A l'alinéa 2, il faudrait écrire : « ... laatste geval beslist ... binnen zestig dagen vanaf de dag van indiening bij de post ... overheid. Bij ontstentenis ... de aanvraag gedaan heeft een aanmaning richten aan de Regering. »

A l'alinéa 4, il faudrait écrire : « ter kennis gebracht » au lieu de « betekend aan ». Cette observation vaut pour tout le projet.

De Kamer was samengesteld uit

Mevrouw	M.-L. WILLOT-THOMAS,	kamervoorzitter,
De heren	P. LIENARDY, P. VANDERNOOT,	staatsraden,
	J. van COMPERNOLLE, B. GLANSDORFF,	assessoren van de afdeling wetgeving,
Mevrouw	C. GIGOT,	griffier.

Het verslag werd uitgebracht door de heer H.B. JADOT, eerste auditor. De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door mevrouw A. VAGMAN, adjunct-referendaris.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de heer P. LIENARDY.

*De Griffier,*

C. GIGOT

*De Voorzitter,*

M.-L. WILLOT-THOMAS

La chambre était composée de

Madame	M.-L. WILLOT-THOMAS,	président de chambre,
Messieurs	P. LIENARDY, P. VANDERNOOT,	conseillers d'Etat,
	J. van COMPERNOLLE, B. GLANSDORFF,	assesseurs de la section de législation,
Madame	C. GIGOT,	greffier.

Le rapport a été présenté par M.B. JADOT, premier auditeur. La note du Bureau de coordination a été rédigée et exposée par Mme A. VAGMAN référendaire adjoint.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. P. LIENARDY

*Le Greffier,*

C. GIGOT

*Le Président,*

M.-L. WILLOT-THOMAS

**ONTWERP VAN ORDONNANTIE****houdende het verkooprecht**

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Op de voordracht van de Minister-Voorzitter, belast met Ruimtelijke Ordening,

Na erover te hebben beraadslaagd,

**BESLUIT :**

De Minister-Voorzitter, belast met Ruimtelijke Ordening en de Staatssecretaris, belast met Ruimtelijke Ordening, zijn ermee belast om in naam van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bij de Brusselse Hoofdstedelijke Raad het ontwerp van ordonnantie in te dienen waarvan de tekst luidt als volgt :

**HOOFDSTUK I**  
**Algemene bepalingen**

*Artikel 1*

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

*Artikel 2*

Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt begrepen onder :

- 1° Regering : de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.
- 2° Woningen van het sociale type: woningen waarvan de huur of de verkoop bestemd is voor een bevolkingsgroep waarvan de inkomens geen 20 % hoger zijn dan deze die recht geven op een sociale woning.
- 3° Aan het voorkeurrecht onderhevige perimenter : de door de Regering vastgelegde perimenter die de verschillende onroerende goederen omvat die zijn onderworpen aan het door deze ordonnantie ingevoerde voorkeurrecht.
- 4° Grondregie: de Grondregie die werd opgericht door de ordonnantie van 8 september 1994 houdende de oprichting van de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- 5° Prioritaire voorkeurrechthebbende overheid: de voorkeurrechthebbende overheid die, van de verschillende voorkeurrechthebbende overheden die hun beslissing te

**PROJET D'ORDONNANCE****relatif au droit de préemption**

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Sur la proposition du Ministre-Président, chargé de l'Aménagement du Territoire,

Après en avoir délibéré,

**ARRETE :**

Le Ministre-Président, chargé de l'Aménagement du Territoire et le Secrétaire d'Etat chargé de l'Aménagement du Territoire, sont chargés de présenter, au nom du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, le projet d'ordonnance dont la teneur suit :

**CHAPITRE PREMIER**  
**Dispositions générales**

*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 :

- 1° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.
- 2° Logements de type social: logements dont la location ou la vente est réservée à une population ne pouvant disposer de revenus supérieurs de 20 % aux revenus d'admission au logement social .
- 3° Périmètre soumis au droit de préemption: le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption institué par la présente ordonnance.
- 4° Régie foncière: Régie foncière instituée par l'ordonnance du 8 septembre 1994 portant création de la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale.
- 5° Pouvoir préemptant prioritaire: le pouvoir préemptant qui, parmi les différents pouvoirs préemptant ayant notifié leur décision d'exercer leur droit de préemption, est

kennen hebben gegeven om hun voorkooprecht uit te oefenen, het best geplaatst is volgens de orde van prioriteit, bepaald door de Regering in het besluit ter bepaling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimenter.

#### *Artikel 3*

De krachtens deze ordonnantie ingevoerde voorkooprechten worden uitgeoefend in het algemeen belang, met het oog op :

1. de realisatie van voorzieningen van collectief belang en van openbaar nut die onder de bevoegdheden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vallen;
2. de bestrijding van de leegstand en de onbewoonbaarheid van gebouwen;
3. het behoud of de opwaardering van het op de bewaarlister ingeschreven of beschermde erfgoed;
4. de realisatie van woningen van het sociale type.

### HOOFDSTUK II

#### **De aan het voorkooprecht onderhevige perimenter**

#### *Artikel 4*

Elke aan het voorkooprecht onderhevige perimenter wordt bepaald door de Regering uit eigen beweging of op aanvraag van een van de onder artikel 6 vermelde voorkooprechthebbende overheden.

In dat laatst geval beslist de Regering binnen de zestig dagen vanaf de neerlegging bij de post van de aanvraag van de voorkooprechthebbende overheid. Bij ontstentenis van beslissing binnen die termijn kan de voorkooprechthebbende overheid die de aanvraag geformuleerd heeft een herinnering richten aan de Regering. Indien de Regering, na het verstrijken van een nieuwe termijn van 30 dagen, geen beslissing genomen heeft, wordt de aanvraag beschouwd als zijnde geweigerd.

Het besluit van de Regering wordt speciaal met redenen omkleed wat één of meerdere van de in artikel 3 bedoelde doelstellingen van algemeen nut betreft.

Het Regeringsbesluit wordt bij uittreksel bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*. Het wordt in zijn geheel betekend aan elke eigenaar wiens goed is gelegen in de aan het voorkooprecht onderhevige perimenter. Een uittreksel ervan wordt overgenomen in het register van de hypotheekbewaring.

De Regering bepaalt de toepassingsmodaliteiten van onderhavig artikel, met inbegrip van het model van de aanvraag en van de herinneringsbrief.

le mieux placé selon l'ordre de priorité établi par le Gouvernement dans l'arrêté fixant le périmètre soumis au droit de préemption.

#### *Article 3*

Les droits de préemption institués en vertu de la présente ordonnance sont exercés dans l'intérêt général, en vue de :

1. réaliser des équipements d'intérêt collectif et de service public relevant des compétences de la Région de Bruxelles-Capitale;
2. lutter contre les immeubles abandonnés et insalubres;
3. Sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé;
4. réaliser des logements de type social.

### CHAPITRE II

#### **Le périmètre soumis au droit de préemption**

#### *Article 4*

Tout périmètre soumis au droit de préemption est fixé par le Gouvernement d'initiative ou à la demande d'un des pouvoirs préemptants mentionnés à l'article 6.

Dans ce dernier cas, le Gouvernement statue dans les soixante jours de la date de dépôt à la poste de la demande du pouvoir préemptant. A défaut de décision dans ce délai, le pouvoir préemptant qui a formulé la demande peut adresser un rappel au Gouvernement. Si à l'expiration d'un nouveau délai de 30 jours, le Gouvernement n'a pas statué, la demande est considérée comme refusée.

L'arrêté du Gouvernement est spécialement motivé au regard d'un ou plusieurs des objectifs d'utilité publique visés à l'article 3.

L'arrêté du Gouvernement est publié par extrait au *Moniteur Belge*. Il est notifié dans son intégralité à chaque propriétaire dont le bien est situé dans le périmètre soumis au droit de préemption. Un extrait en est transcrit dans le registre de la Conservation des hypothèques.

Le Gouvernement fixe les modalités d'application du présent article, en ce compris la forme de la demande et de la lettre de rappel.

*Artikel 5*

Het besluit ter bepaling van de aan het voorkeurecht onderhevige perimeter stipuleert de geldigheidsduur ervan, die niet meer dan zeven jaar mag bedragen met ingang vanaf de bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*.

De Regering kan, onder dezelfde voorwaarden als deze die gelden voor de invoering ervan, één keer het besluit ter bepaling van de aan het voorkeurecht onderhevige perimeter verlengen voor een maximumduur van vijf jaar, het wijzigen of opheffen.

De omstandigheden die de wijziging, verlenging of opheffing van de aan het voorkeurecht onderhevige perimeter verantwoordt, worden met speciale redenen omkleed in het besluit, aan de hand van de in artikel 3 vastgelegde doelstellingen van openbaar nut.

Het Regeringsbesluit ter verlenging, wijziging of opheffing van de aan het voorkeurecht onderhevige perimeter wordt bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*. Het wordt in zijn geheel betekend aan elke eigenaar wiens goed is gelegen in de aan het voorkeurecht onderhevige perimeter.

Het besluit ter verlenging van de aan het voorkeurecht onderhevige perimeter moet 6 maand vóór het verstrijken van de perimeter die het verlengt, worden goedgekeurd.

Het besluit ter wijziging van de aan het voorkeurecht onderhevige perimeter houdt op te gelden op dezelfde dag als het aanvankelijk besluit.

### HOOFDSTUK III De houders van het voorkeurecht

*Artikel 6*

De voorkeurechthebbende overheden die de Regering kan aanstellen in het besluit ter bepaling van de aan het voorkeurecht onderhevige perimeter zijn :

1. het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dat handelt voor eigen rekening of voor rekening van een instelling van openbaar nut dat ervan afhangt en dat niet bedoeld is onder 3, 4 en 5;
2. de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, die handelen voor eigen rekening of voor rekening van hun openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn;
3. de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij van Brussel;
4. de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij die handelt voor eigen rekening, voor rekening van een openbare vastgoedmaatschappij, bedoeld door de ordonnantie van 9 september 1993 ter wijziging van de

*Article 5*

L'arrêté instaurant le périmètre soumis au droit de préemption fixe la durée de celui-ci, laquelle ne peut excéder un terme de sept ans à dater de sa publication au *Moniteur belge*.

Le Gouvernement peut, dans les mêmes conditions que celles prévues pour son établissement, proroger une seule fois pour une durée maximale de cinq ans, l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption, modifier celui-ci ou l'abroger.

Les circonstances justifiant la modification, la prorogation ou l'abrogation du périmètre soumis au droit de préemption sont spécialement motivées dans l'arrêté, au regard des objectifs d'utilité publique fixés à l'article 3.

L'arrêté du Gouvernement prorogant, modifiant ou abrogeant le périmètre soumis au droit de préemption, est publié au *Moniteur belge*. Il est notifié dans son intégralité à chaque propriétaire dont le bien est situé dans le périmètre soumis au droit de préemption.

L'arrêté prorogant le périmètre soumis au droit de préemption doit être adopté six mois avant le terme du périmètre qu'il prolonge.

L'arrêté modifiant le périmètre soumis au droit de préemption cesse de produire ses effets le même jour que l'arrêté initial.

### CHAPITRE III Les Titulaires du droit de préemption

*Article 6*

Les pouvoirs préemptants que le Gouvernement peut désigner dans l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption sont :

1. la Région de Bruxelles-Capitale agissant pour elle-même ou pour un organisme d'intérêt public régional qui en dépend et qui n'est pas visé aux 3, 4 et 5;
2. les communes de la Région de Bruxelles - Capitale, agissant pour elles-mêmes ou pour leur centre public d'aide sociale;
3. la Société de Développement Régional de Bruxelles;
4. la Société du Logement de la Région Bruxelloise agissant pour elle-même, pour une société immobilière de service public visée par l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du Logement pour

Wooncode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en aangaande de sector van de sociale woningen of voor rekening van het Woningfonds van de gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

5. de Gewestelijke Havenmaatschappij van Brussel.

Wanneer het besluit ter bepaling van de aan het voorkeurchrecht onderhevige perimeter meerdere voorkeurchrecht-hebbende overheden aanduidt, bepaalt het hun orde van prioriteit.

De Regering bepaalt de uitvoeringsmodaliteiten van dit artikel, met inbegrip van de modaliteiten volgens dewelke het Gewest, de gemeenten en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij het voorkeurchrecht uitoefenen voor rekening van de hogerop aangeduide personen die geen rechtstreekse voorkeurchrechtbevoegdheid hebben.

**HOOFDSTUK IV**  
**De uitoefening van het voorkeurchrecht**

**AFDELING 1**  
***De aan het voorkeurchrecht onderworpen***  
***vastgoedoperaties***

*Artikel 7*

Wanneer een voorkeurchrecht is bepaald overeenkomstig de onderhavige ordonnantie, dan is dat van toepassing op alle overdrachten, tegen vergoeding, van de volle eigendom van onroerende goederen of delen van onroerende goederen, al dan niet bebouwd.

Vallen niet onder het toepassingsgebied van deze ordonnantie :

- 1° de overdrachten van onverdeelde rechten tussen mede-eigenaars en de verdelingen;
- 2° eigendomsoverdrachten tussen echtgenoten of samenwonenden evenals tussen bloed- en aanverwanten tot in de derde graad;
- 3° de verkoop van onroerende goederen die als nieuw worden beschouwd krachtens het Wetboek van de Belasting op de Toegevoegde Waarde;
- 4° ruiloperaties met of zonder opleg;
- 5° de overdracht van onroerende goederen in uitvoering van een verkoopbelofte die is opgenomen in een huurkoopcontract voor onroerende goederen, voor zover dat contract een vaste dagtekening stipuleert op de datum van inwerkingtreding van het besluit ter bepaling van de aan het voorkeurchrecht onderhevige perimeter die erop betrekking heeft;

la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social, ou pour le Fonds du logement des familles de la Région de Bruxelles-Capitale;

5. la Société Régionale du Port de Bruxelles.

Lorsque l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption désigne plusieurs pouvoirs préemptants, il fixe leur ordre de priorité.

Le Gouvernement arrête les modalités d'exécution du présent article, en ce compris les modalités selon lesquelles la Région, les Communes et la Société du Logement de la Région Bruxelloise exercent le droit de préemption pour compte des personnes désignées ci-dessus, qui n'ont pas le pouvoir de préempter directement.

**CHAPITRE IV**  
**L'exercice du droit de préemption**

**SECTION PREMIERE**  
***Les opérations immobilières soumises***  
***au droit de préemption***

*Article 7*

Lorsqu'un droit de préemption est établi conformément à la présente ordonnance, il s'applique à toutes les aliénations, à titre onéreux, de la pleine propriété d'immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis.

Ne tombent pas sous le champ d'application de la présente ordonnance :

- 1° les cessions de droits indivis entre coindivisaires et les partages;
- 2° les aliénations entre conjoints ou cohabitants ainsi qu'entre parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus;
- 3° les ventes de biens immobiliers considérés comme neufs au regard du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée;
- 4° les échanges avec ou sans soulte;
- 5° 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 soumis au droit de préemption les visant, ce contrat ait une date certaine;



- 6° de goederen die het voorwerp uitmaken van een besluit dat hun onteigening afkondigt ten algemenen nutte;
- 7° de goederen van het openbaar of privé-domein van de federale staat van de gewesten, van de gemeenten, van de krachtens Titel III van de grondwet ingestelde gemeenschapscommissies en van de onder artikel 6 vermelde voorkooprechthebbende overheden;
- 8° de overdracht van onroerende goederen ingevolge fusies, splitsingen, liquidaties van ondernemingen, of ingevolge de verkoop aan ondernemingen waarvan de verkoper of zijn/haar echtgeno(o)t(e), alleen of met bloed- of aanverwanten tot in de derde graad, minstens vijftig percent van de maatschappelijke aandelen bezit;
- 9° de overdracht van goederen binnen drie jaar na de afgifte van een stedenbouwkundig attest of vergunning;
- 10° de vestiging van een lijfrente;
- 11° de overdrachten aan een van de in het besluit tot vaststelling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter aangeduide voorkooprechthebbende overheden.

#### *Artikel 8*

Het voorkooprecht is uitsluitend van toepassing op de overdrachten die tot stand zijn gekomen na de inwerking-treding van het besluit ter bepaling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter.

Wanneer het besluit tot vaststelling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter ophoudt te werken, beschik(t)(ken) de eigenaar(s) van de binnen deze perimeter gelegen onroerende goederen vrij over zijn (hun) goed, tenzij de prioritair voorkooprechthoudende overheid vóór deze datum van zijn aanvaarding van de overdrachtprijzen- en voorwaarden, overeenkomstig artikel 11, heeft kennisgegeven.

### AFDELING 2 *De onderhandse overdracht*

#### *Artikel 9*

Elk onderhands compromis of elke onderhandse akte die betrekking heeft op een onroerend goed gelegen binnen een aan het voorkooprecht onderhevige perimeter, wordt onweerlegbaar als gesloten beschouwd onder de opschor-tende voorwaarde van de niet-uitoefening van het voorkooprecht dat is ingevoerd krachtens deze ordonnantie.

De notaris die belast is met het verlijden van de authentieke akte, dient uiterlijk twee maand vóór het verlijden van

- 6° les biens qui font l'objet d'un arrêté décrétant leur expro-riation pour cause d'utilité publique;
- 7° les biens du domaine public ou privé de l'Etat fédéral, des Régions, des Communautés, des Commissions communautaires instituées en vertu du Titre III de la Constitution et des pouvoirs préemptants mentionnés à l'article 6;
- 8° les transmissions d'immeubles en suite de fusions, scis-sions, liquidations de sociétés, ainsi que de la vente aux sociétés dont le vendeur ou son conjoint possède seul ou avec des parents ou alliés jusqu'au troisième degré, au moins cinquante pour cent des parts sociales;
- 9° les aliénations dans les trois ans de la délivrance d'un certificat ou d'un permis d'urbanisme;
- 10° la constitution d'une rente viagère;
- 11° les aliénations faites à l'un des pouvoirs préemptants désignés dans l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption.

#### *Article 8*

Le droit de préemption s'applique exclusivement aux aliénations réalisées postérieurement à l'entrée en vigueur de l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption.

Lorsque l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption cesse ses effets, le ou les propriétaires des immeubles compris dans ce périmètre disposent librement de leur bien, à moins que le pouvoir préemptant prioritaire ait notifié avant cette date son acceptation sur les prix et conditions de l'aliénation conformément à l'article 11.

### SECTION 2 *L'aliénation sous seing privé*

#### *Article 9*

Tout compromis ou acte sous seing privé, portant sur un immeuble sis dans un périmètre soumis au droit de préemp-tion est irréfragablement réputé conclu sous condition sus-pensive de non-exercice du droit de préemption établi en vertu de la présente ordonnance.

Le notaire chargé de passer l'acte authentique notifie à la Régie, au plus tard deux mois avant la passation de l'acte

de authentieke akte aan de Regie een kopie te betekenen van het compromis of van het ontwerp van akte van overdracht. Bij ontstentenis zal de notaris een administratieve boete van 10.000 euro worden opgelegd.

De Regering bepaalt de toepassingsmodaliteiten van dit artikel, met inbegrip van de informatie die bij het compromis of het ontwerp van akte van overdracht moet worden gevoegd.

#### *Artikel 10*

Binnen de acht dagen na de betekening in toepassing van artikel 9, bezorgt de Regie de notaris een bewijs van ontvangst, op voorwaarde dat het dossier volledig is, en maakt zij tegelijkertijd een kopie ervan over aan de houders van het voorkeurecht in de aan het voorkeurecht onderhevige perimeter.

Indien het dossier niet volledig is, deelt de Regie dit binnen dezelfde termijn mee aan de notaris, met indicatie van de ontbrekende elementen. Binnen de acht dagen na de ontvangst van de ontbrekende elementen geeft de Regie het bewijs van ontvangst af en maakt tegelijkertijd een kopie van het volledige dossier over aan de houders van het voorkeurecht in de aan het voorkeurecht onderhevige perimeter.

Bij ontstentenis van een bewijs van ontvangst of betekening van het onvolledige karakter van het dossier binnen de voornoemde termijnen, wordt het dossier verondersteld volledig te zijn en kan de verkoper of de notaris niet meer het onvolledige karakter van het dossier worden verweten.

#### *Artikel 11*

Elke houder van het voorkeurecht richt, uiterlijk binnen twee maanden na de betekening van een volledig of als volledig beschouwd dossier door de notaris, aan de verkoper en aan de Regie een document met daarin :

1. hetzij zijn beslissing om af te zien van de uitoefening van zijn voorkeurecht aan de in het dossier vermelde prijs en voorwaarden;
2. hetzij zijn beslissing om gebruik te maken van zijn voorkeurecht aan de prijs en tegen de voorwaarden die vermeld staan in het dossier.

Het uitblijven van een betekening van een houder van het voorkeurecht binnen de vastgelegde termijn geldt als een afstand van de uitoefening van het voorkeurecht.

#### *Artikel 12*

§ 1. – Wanneer één of meerdere houders van het voorkeurecht hun voorkeurecht uitoefenen binnen de wette-

authentieke, copie du compromis ou du projet d'acte d'aliénation. A défaut, le notaire se verra imposer une amende administrative s'élevant à 10.000 euro.

Le Gouvernement arrête les modalités d'application du présent article, en ce compris les informations qui doivent être jointes au compromis ou projet d'acte d'aliénation.

#### *Article 10*

Dans les huit jours de la notification effectuée en application de l'article 9, la Régie délivre au notaire un accusé de réception, si le dossier est complet, et en communique simultanément copie aux titulaires du droit de préemption dans le périmètre soumis au droit de préemption.

A défaut de dossier complet, la Régie en informe, dans le même délai, le notaire en indiquant les éléments manquants. Dans les huit jours de la réception des éléments manquants, la Régie délivre l'accusé de réception et communique simultanément copie du dossier complet aux titulaires du droit de préemption dans le périmètre soumis au droit de préemption.

A défaut d'accusé de réception ou de notification du caractère incomplet du dossier dans les délais susmentionnés, le dossier est présumé complet et il ne peut plus être fait grief au cédant ou au notaire du caractère incomplet du dossier.

#### *Article 11*

Chacun des titulaires du droit de préemption adresse au cédant et à la Régie et au plus tard dans les deux mois de l'envoi de la notification par le notaire d'un dossier complet ou présumé tel, un document faisant apparaître :

1. soit sa décision de renonciation à exercer son droit de préemption aux prix et conditions mentionnés dans le dossier;
2. soit sa décision d'exercer son droit aux prix et conditions mentionnés dans le dossier.

L'absence de notification d'un titulaire du droit de préemption dans le délai équivaut à la renonciation à l'exercice du droit de préemption.

#### *Article 12*

§1<sup>er</sup>. – Lorsqu'un ou plusieurs des titulaires du droit de préemption exercent leur droit de préemption dans le délai

lijke termijn, betekent de Grondregie, binnen de acht dagen na het verstrijken van die termijn, aan de notaris, aan de verkoper en aan de verschillende houders van het voorkeurchrecht die hun voorkeurchrecht hebben uitgeoefend, de identiteit van de prioritaire voorkeurchrechthebbende overheid.

Het aanvaarden door de prioritaire voorkeurchrechthebbende overheid van de in de overeenkomst of in de onderhandse akte vermelde prijs en voorwaarden, geldt als overdracht.

De authentieke akte wordt opgesteld binnen een termijn van vier maanden na de overdracht.

De overdracht van de eigendom van het goed en de betaling van de prijs geschieden pas bij het ondertekenen van de authentieke akte.

§ 2. – Wanneer geen enkele van de houders van het voorkeurchrecht te kennen heeft gegeven zijn voorkeurchrecht binnen de wettelijke termijn te willen uitoefenen, brengt de regie de verkoper hiervan op de hoogte.

De verkoper beschikt vrij over zijn goed voor zover de prijs van de overdracht niet lager is dan de prijs die voorkomt in het overeenkomstig artikel 9 betekend dossier.

### AFDELING 3 *De openbare verkoop*

#### *Artikel 13*

§ 1. – In geval van een openbare toewijzing betekent de instrumenterende notaris uiterlijk één maand vóór de eerste zitting aan de Regie het lastenboek van de openbare verkoop.

Binnen de acht dagen na die betekening bezorgt de Regie het lastenboek aan de houders van het voorkeurchrecht met vermelding van de datum van de eerste zitting, waarop de houders van het voorkeurchrecht worden uitgenodigd.

De notaris en de regie zijn van deze verplichtingen ontslagen wanneer het besluit tot vaststelling van de aan het voorkeurchrecht onderhevige perimeter inwerking treedt binnen de maand die aan de eerste zitting voorafgaat.

§ 2. – De instrumenterende notaris gaat over tot de veiling en vraagt openbaar, aan het eind van de zitting en vóór de toewijzing, of één van de houders van het voorkeurchrecht zijn recht wil uitoefenen tegen de prijs van het laatste bod.

In geval van een nieuwe zitting ingevolge de uitoefening van het recht op opbod, dient dezelfde vraag openbaar te worden gesteld op de desbetreffende zitting.

légal, la Régie foncière notifie, dans les huit jours de l'expiration du délai, au notaire, au cédant et aux différents titulaires du droit de préemption ayant exercé leur droit de préemption, l'identité du pouvoir préemptant prioritaire.

L'acceptation par le pouvoir préemptant prioritaire des prix et conditions mentionnés dans le compromis ou l'acte sous seing privé vaut aliénation.

L'acte authentique est dressé dans un délai de quatre mois à compter de l'aliénation.

Le transfert de propriété du bien et le paiement du prix n'ont lieu qu'à la signature de l'acte authentique.

§ 2. – Lorsque qu'aucun des titulaires du droit de préemption n'a manifesté son intention d'exercer son droit de préemption dans le délai légal, la Régie en informe le cédant.

Le cédant dispose librement de son bien pour autant que le prix de l'aliénation ne soit pas inférieur à celui figurant dans le dossier notifié en vertu de l'article 9.

### SECTION 3 *La vente publique*

#### *Article 13*

§ 1<sup>er</sup>. – En cas d'adjudication publique, le notaire instrumentant notifie à la Régie, au plus tard un mois avant la première séance, le cahier des charges de la vente publique.

Dans les huit jours de la notification, la Régie notifie le cahier des charges aux titulaires du droit de préemption avec mention de la date de la première séance à laquelle les titulaires du droit de préemption sont invités à se rendre.

Le notaire et la Régie sont dispensés de ces formalités, lorsque l'arrêté fixant le périmètre soumis au droit de préemption entre en vigueur dans le mois qui précède la première séance.

§ 2. – Le notaire instrumentant procède aux enchères et demande publiquement, à la fin des enchères et avant l'adjudication, si un des titulaires du droit de préemption entend exercer son droit au prix de la dernière enchère.

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.

Het goed wordt toegewezen aan de best geplaatste houder van het voorkeurrecht in orde van prioriteit die verklaart zijn voorkeurrecht uit te oefenen tegen de prijs van het laatste bod of opbod.

§ 3. – De houder van het voorkeurrecht die tijdens de zitting van de openbare verkoop niet verklaart gebruik te willen maken van zijn recht, wordt verondersteld ervan af te zien.

Indien wordt afgezien van het gebruik van het voorkeurrecht, verloopt de verkoop verder overeenkomstig de regels houdende de openbare verkopen.

#### AFDELING 4 *De onteigening*

##### *Artikel 14*

De voorkeurrechthebbende overheden die met het oog op de realisatie van hun opdracht onteigeningsbevoegdheid hebben en die in het besluit tot vaststelling van de aan het voorkeurrecht onderhevige perimetre aangesteld zijn, kunnen overgaan tot de onteigening van de in deze perimetre opgenomen onroerende goederen voor de doelstellingen van openbaar nut die de goedkeuring ervan hebben gerechtvaardigd.

##### *Artikel 15*

Voor de berekening van de waarde van het onteigend onroerend goed, wordt geen rekening gehouden met :

- de meerwaarde of minderwaarde die voortvloeit uit één of meerdere tussenkomsten ten algemenen nutte die de bepaling van de desbetreffende aan het voorkeurrecht onderhevige perimetre verantwoord hebben;
- de waardevermeerdering van het goed als gevolg van verbouwingswerken die werden uitgevoerd in strijd met de wettelijke en verordenende stedenbouwkundige bepalingen.

##### *Artikel 16*

De voorkeurrechthebbende overheid die de onder artikel 14 bedoelde onteigeningsprocedure heeft ingeleid is ertoe gemachtigd ze voort te zetten tot na de datum waarop het besluit tot invoering van de aan het voorkeurrecht onderhevige perimetre ophoudt te gelden.

Le bien est adjudgé au titulaire du droit de préemption le mieux placé en ordre de priorité qui déclare exercer son droit de préemption au prix de la dernière enchère ou sur-enchère.

§ 3. – Le titulaire du droit de préemption qui ne déclare pas, lors de la séance de vente publique, vouloir exercer son droit est présumé y renoncer.

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

#### SECTION 4 *L'expropriation*

##### *Article 14*

Les pouvoirs préemptants auxquels est reconnu le pouvoir d'exproprier en vue de la réalisation de leur mission et désignés dans l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption peuvent procéder à l'expropriation des immeubles repris dans ce périmètre pour les causes d'utilité publique qui en ont justifié l'adoption.

##### *Article 15*

Pour le calcul de la valeur de l'immeuble exproprié, il n'est pas tenu compte de :

- la plus-value ou de la moins-value qui résulte d'une ou plusieurs interventions d'utilité publique qui ont justifié l'instauration du périmètre soumis au droit de préemption concerné;
- l'augmentation de valeur acquise par ce bien en suite de travaux de modifications effectués en infraction aux dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme.

##### *Article 16*

Le pouvoir préemptant qui a initié la procédure d'expropriation visée à l'article 14 est habilité à la poursuivre au-delà de la date à laquelle l'arrêté instaurant le périmètre soumis au droit de préemption cesse de produire ses effets.

HOOFDSTUK IV  
**Sancties**

*Artikel 17*

De kennisgevingen, aanvragen, offertes en beslissingen van de houders van het voorkeurrecht, van de Regie, van de verkopers en de notarissen worden, op straffe van nietigheid, betekend bij een ter post aangetekend schrijven met bewijs van ontvangst.

*Artikel 18*

De verwezenlijking van een overdracht in strijd met het voorkeurrecht van een voorkeurrechthebbende overheid geeft het recht om de nietigheid van de verkoop te vorderen ten gunste van de benadeelde houder van het voorkeurrecht.

Dat recht verjaart één jaar na de datum van de registratie van de akte van overdracht van het desbetreffende goed.

HOOFDSTUK VI  
**Slotbepalingen**

AFDELING 1  
***Wijzigingsbepalingen***

*Artikel 19*

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

« 4° – of het gebouw gelegen is binnen de grenzen van een aan het voorkeurrecht onderhevige perimeter en, in dat geval, de aanduiding van de voorkeurrechthebbende overheid(heden) met haar (hun) orde van prioriteit en de datum van het besluit tot vaststelling van de limieten van deze perimeter. »

*Artikel 20*

Artikel 176 van dezelfde ordonnantie, gewijzigd door de ordonnantie van 16 juli 1998, wordt aangevuld als volgt :

« evenals van de aan het voorkeurrecht onderhevige perimeters. »

*Artikel 21*

Artikel 180, tweede lid, van dezelfde ordonnantie, gewijzigd door de ordonnantie van 30 juli 1992, wordt aangevuld als volgt :

CHAPITRE V  
**Sanctions**

*Article 17*

Les notifications, demandes, offres et décisions des titulaires du droit de préemption, de la Régie, des cédants et notaires effectuées ou prises en exécution de la présente ordonnance sont notifiées, à peine de nullité, par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception.

*Article 18*

La réalisation d'une aliénation en violation du droit de préemption d'un pouvoir préemptant ouvre le droit à une action en nullité en faveur du titulaire du droit de préemption lésé.

Elle se prescrit un an à partir de la date d'enregistrement de l'acte d'aliénation du bien concerné.

CHAPITRE VI  
**Dispositions finales**

SECTION PREMIERE  
***Dispositions modificatives***

*Article 19*

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 et dans ce cas, la désignation du ou des pouvoirs préemptants et leur ordre de priorité et la date de l'arrêté fixant les limites dudit périmètre. »

*Article 20*

L'article 176 de la même ordonnance, modifié par l'ordonnance du 16 juillet 1998, est complété comme suit :

« ainsi que des périmètres soumis au droit de préemption. »

*Article 21*

L'article 180, alinéa 2 de la même ordonnance, modifié par l'ordonnance du 30 juillet 1992, est complété comme suit :

« evenals het eventuele bestaan van een voorkooprecht. »

*Artikel 22*

Artikel 181 van dezelfde ordonnantie, gewijzigd door de ordonnantie van 23 november 1993, wordt aangevuld als volgt :

« Iedereen dient ook het bestaan van een voorkooprecht dat verleend werd krachtens de ordonnantie van ... inzake het voorkooprecht, te vermelden. »

*Artikel 23*

Artikel 3, § 2 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de bevordering van de toegang tot middelgrote woningen in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, wordt opgeheven.

AFDELING 2

**Overgangs- en slotbepalingen**

*Artikel 24*

Het voorkooprecht dat wordt ingevoerd krachtens een aan het voorkooprecht onderhevige perimeter, mag geen afbreuk doen aan de vooraf bestaande voorkooprechten met een vaste dagtekening op de dag van de bekendmaking van het besluit ter bepaling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter.

*Artikel 25*

Deze ordonnantie wordt van kracht op de door de Regering vastgelegde datum.

Brussel, 13 juni 2002

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

De Minister-Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, Belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Stadsvernieuwing en Wetenschappelijk Onderzoek,

François-Xavier de DONNEA

De Staatssecretaris bij het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen en Bezoldigd Vervoer van Personen,

Willem DRAPS

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

*Article 22*

L'article 181 de la même ordonnance, modifié par l'ordonnance du 23 novembre 1993, est complété comme suit :

« Elle doit également faire mention de l'existence d'un droit de préemption accordé en vertu de l'ordonnance du ... relative au droit de préemption. »

*Article 23*

L'article 3, § 2 de l'ordonnance du 29 août 1991 visant à favoriser l'accès au logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale est abrogé.

SECTION 2

**Dispositions transitoire et finale**

*Article 24*

Le droit de préemption instauré en vertu d'un périmètre soumis au droit de préemption ne peut porter atteinte aux droits de préemption contractuels nés et ayant une date certaine au jour de la publication de l'arrêté déterminant le périmètre soumis au droit de préemption.

*Article 25*

La présente ordonnance entre en vigueur à la date fixée par le Gouvernement.

Bruxelles, le 13 juin 2002

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et des Sites, de la Rénovation urbaine et de la Recherche scientifique

François-Xavier de DONNEA

Le Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites et du Transport rémunéré de personnes,

Willem DRAPS

