

**BRUSSELSE  
HOOFDSTEDELIJKE RAAD**

---

GEWONE ZITTING 2001-2002

4 JULI 2002

---

**ONTWERP VAN ORDONNANTIE**

**houdende het voorkeopsrecht**

---

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**

**betreffende het recht van voorkoop**

(ingediend door de heer Philippe DEBRY (F),  
mevr. Anne-Sylvie MOUZON (F),  
de heren Walter VANDENBOSSCHE (N),  
Benoît CEREXHE (F)  
en mevr. Adelheid BYTTEBIER (N))  
(nr. A-103/1 – 99/2000)

---

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**

**betreffende het recht van voorkoop**

(ingediend door de heren Marc COOLS (F)  
en François ROELANTS du VIVIER (F))  
(nr. A-121/1 – 99/2000)

---

**VERSLAG**

uitgebracht namens de Commissie  
voor de Ruimtelijke Ordening,  
de Stedenbouw en het Grondbeleid

door mevr. Isabelle EMMERY (F)  
en de heer Mohamed AZZOUZI (F)

---

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

---

SESSION ORDINAIRE 2001-2002

4 JUILLET 2002

---

**PROJET D'ORDONNANCE**

**relatif au droit de préemption**

---

**PROPOSITION D'ORDONNANCE**

**relative au droit de préemption**

(déposée par M. Philippe DEBRY (F),  
Mme Anne-Sylvie MOUZON (F),  
MM. Walter VANDENBOSSCHE (N),  
Benoît CEREXHE (F)  
et Mme Adelheid BYTTEBIER (N))  
(n° A-103/1 – 99/2000)

---

**PROPOSITION D'ORDONNANCE**

**relative au droit de préemption**

(déposée par MM. Marc COOLS (F)  
et François ROELANTS du VIVIER (F))  
(n° A-121/1 – 99/2000)

---

**RAPPORT**

fait au nom de la Commission  
de l'Aménagement du Territoire, de  
l'Urbanisme et de la Politique foncière

par Mme Isabelle EMMERY (F)  
et M. Mohamed AZZOUZI (F)

---

**Inhoudstafel**

I. Uiteenzetting van de staatssecretaris.....	3
II. Uiteenzetting van mevr. Anne-Sylvie Mouzon, medeindieners van het voorstel nr. A-103/1 ....	9
III. Uiteenzetting van de heer Marc Cools, medeindieners van het voorstel nr. A-121/1 .....	10
IV. Algemene bespreking .....	11
V. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen.....	21
VI. Stemming over het geheel.....	34
VII. Lezing en goedkeuring van het verslag .....	34
VIII. Tekst aangenomen door de commissie .....	35
IX. Bijlage : Amendementen.....	45

---

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

*Vaste leden* : de heren Bernard Clerfayt, Marc Cools, Jacques De Grave, mevr. Marion Lemesre, mevr. Isabelle Molenberg, de heer Didier van Eyll, mevr. Evelyne Huytebroeck, de heren Yaron Pesztat, Mohamed Azzouzi, mevr. Michèle Carthé, de heren Benoît Cerexhe, Jos Van Assche, Sven Gatz.

*Plaatsvervangers* : de heren Yves de Jonghe d'Ardoye d'Erp, Claude Michel, mevr. Caroline Persoons, mevr. Isabelle Emmery, de heer Mahfoudh Romdhani.

*Andere leden* : mevr. Marie-Jeanne Riquet, mevr. Anne-Sylvie Mouzon, de heren Eric André, Olivier de Clippele, Dominiek Lootens-Stael.

---

*Zie :*

**Stuk van de Raad :**  
A-307/1 – 2001/2002 : Ontwerp van ordonnantie.

**Table des matières**

I. Exposé du secrétaire d'Etat .....	3
II. Exposé de Mme Anne-Sylvie Mouzon, co-auteur de la proposition n° A-103/1 .....	9
III. Exposé de M. Marc Cools, co-auteur de la proposition n° A-121/1 .....	10
IV. Discussion générale.....	11
V. Discussion des articles et votes .....	21
VI. Vote sur l'ensemble.....	34
VII. Lecture et approbation du rapport .....	34
VIII. Texte adopté par la commission .....	35
IX. Annexe : Amendements.....	45

---

Ont participé aux travaux de la commission :

*Membres effectifs* : MM. Bernard Clerfayt, Marc Cools, Jacques De Grave, Mmes Marion Lemesre, Isabelle Molenberg, M. Didier van Eyll, Mme Evelyne Huytebroeck, MM. Yaron Pesztat, Mohamed Azzouzi, Mme Michèle Carthé, MM. Benoît Cerexhe, Jos Van Assche, Sven Gatz.

*Membres suppléants* : MM. Yves de Jonghe d'Ardoye d'Erp, Claude Michel, Mmes Caroline Persoons, Isabelle Emmery, M. Mahfoudh Romdhani.

*Autres membres* : Mmes Marie-Jeanne Riquet, Anne-Sylvie Mouzon, MM. Eric André, Olivier de Clippele, Dominiek Lootens-Stael.

---

*Voir :*

**Document du Conseil :**  
A-307/1 – 2001/2002 : Projet d'ordonnance.

## I. Uiteenzetting van de staatssecretaris

Het voorkooprecht kadert binnen de bevoegdheden van de staatssecretaris inzake grondbeleid.

Dit ontwerp wordt voorgesteld in uitvoering van het Regeerakkoord van juni 1999 dat voorziet dat een « Ordonnantie voor een instrument zal zorgen bestemd om de mechanismen van grondspeculatie en het verwaarlozen van gebouwen te bestrijden. ».

Een oriëntatienota voorgesteld door de heer Eric André aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 20 juli 2000 verduidelijkte dat :

« Een wetgeving inzake voorkooprecht heeft tot doel 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 perimenter.

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

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

Uit de reden van openbaar nut die het traject van de perimenter rechtvaardigt, zullen de overheden voortvloeien die bevoegd zijn om een voorkooprecht te doen gelden, aangezien de administratieve overheden in kwestie enkel binnen de grenzen van hun opdracht kunnen handelen. ».

Het voorontwerp goedgekeurd in eerste lezing door de regering op 28 juni 2001, concretiseerde deze opties.

Dit voorontwerp werd op 13 augustus 2001 bij de Raad van State ingediend waarvan het advies van 12 juni 2002 voornamelijk de volgende elementen betrof :

- de mogelijkheid voor de voorkooprechthebbende overheden om de prijzen en de voorwaarden van de verkoop te betwisten ;
- het instellen van een recht van afstand.

Deze bemerkingsen werden in het ontwerp dat vandaag voorligt, geïntegreerd, evenals een reeks van andere suggesties die meer technisch van aard zijn.

Het ontwerp van ordonnantie heeft tot doel vastgoedspeculatie ten koste van de overheid te bestrijden.

## I. Exposé du secrétaire d'Etat

Le droit de préemption s'inscrit dans les compétences du secrétaire d'Etat en matière de politique foncière.

Ce projet est présenté en exécution de l'accord de Gouvernement de juin 1999 qui prévoit qu'une « Ordonnance créera un instrument destiné à lutter contre les mécanismes de spéculation foncière et l'abandon d'immeuble. ».

Une note d'orientation présentée par M. Eric André au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 20 juillet 2000 précisait que :

« L'objectif d'une législation en matière de droit de préemption 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 causes d'utilité publique.

Les pouvoirs préemptants – définis dans l'ordonnance – qui souhaitent intervenir dans le périmètre pour les causes d'utilité publique qui ont été définies peuvent contester les prix de mise en vente. La contestation du prix de mise en vente ne peut se faire que dans le respect des règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

De la cause d'utilité publique qui justifie le tracé du périmètre découleront les autorités publiques autorisées à préempter puisque les autorités administratives concernées ne peuvent agir que dans les limites de leur mission. ».

L'avant-projet approuvé en première lecture par le Gouvernement le 28 juin 2001, concrétisait ces options.

Cet avant-projet a été soumis, le 13 août 2001, au Conseil d'Etat dont l'avis du 12 juin 2002 portait essentiellement sur les éléments suivants :

- la possibilité pour les pouvoirs préemptants de contester le prix et les conditions de la vente;
- la mise en œuvre du droit de délaissement.

Ces remarques ainsi qu'une série d'autres suggestions à caractère plus technique ont été intégrées dans le projet.

Le projet d'ordonnance a pour objectif de lutter contre la spéculation immobilière qui s'exerce au détriment des pouvoirs publics.

Om die reden voert het ontwerp een voorkooprecht in ten gunste van bepaalde overheden.

Dit voorkooprecht kan enkel worden uitgeoefend binnen de perimeters onderworpen aan het voorkooprecht zoals bepaald bij besluiten van de regering en met het oog op de verwezenlijking van één of meerdere van de volgende doelstellingen van openbaar nut :

- de verwezenlijking van voorzieningen van collectief belang of van openbaar nut resortierend onder de bevoegdheden van het Gewest;
- de strijd tegen de verwaarloosde en onbewoonbare gebouwen;
- het behoud of de waardering van het beschermd erfgoed of het erfgoed dat ingeschreven is op de bewaarlijst;
- de verwezenlijking van huisvesting van het sociale type.

De perimeters onderworpen aan het voorkooprecht worden dus bepaald door de regering, hetzij uit eigen initiatief, hetzij op aanvraag van een van de instanties die een recht van voorkoop kunnen doen gelden die aangewezen zullen worden in het besluit van de regering die de perimeter in kwestie invoert.

Wanneer de regering een aanvraag krijgt van een van de mogelijke voorkooprechtgebende overheden bepaald bij de huidige ordonnantie, spreekt ze zich binnen de 60 dagen over de aanvraag uit. Bij ontstentenis van een beslissing binnen die termijn kan de instantie die een recht van voorkoop kan doen gelden, de regering een rappelbrief sturen. Bij ontstentenis van een beslissing na het verstrijken van een termijn van 30 dagen, wordt de aanvraag gezien als zijnde verworpen.

Het besluit dat een perimeter invoert onderworpen aan het voorkooprecht moet in het bijzonder met redenen worden omkleed met het oog op één of meerdere van de doelstellingen van openbaar nut die het invoeren van de desbetreffende perimeter kunnen rechtvaardigen.

Dit besluit moet daarnaast de instanties aanduiden die een recht van voorkoop in de desbetreffende perimeter kunnen doen gelden. Het zal enkel gaan om :

- het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- de Gemeenten;
- de GOMB;
- de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij;
- en de Gewestelijke Maatschappij voor de Haven van Brussel.

A cette fin, le projet instaure un droit de préemption en faveur de certains pouvoirs publics.

Ce droit de préemption ne peut être exercé que dans les périmètres soumis au droit de préemption tels que fixés par arrêtés du Gouvernement et en vue de réaliser un ou plusieurs des objectifs d'utilité publique suivants :

- la réalisation d'équipements d'intérêt collectif ou de service public relevant des compétences de la Région;
- la lutte contre les immeubles abandonnés ou insalubres;
- la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde;
- la réalisation de logement de type social.

Les périmètres soumis au droit de préemption sont donc fixés par le Gouvernement, soit de sa propre initiative, soit à la demande de l'un des pouvoirs préemptants qui seront désignés dans l'arrêté du Gouvernement instituant ledit périmètre.

Lorsqu'il est saisi d'une demande d'un des pouvoirs préemptants potentiels définis par la présente ordonnance, le Gouvernement statue dans les 60 jours de la demande. A défaut de décision dans ce délai, le pouvoir préemptant peut adresser une lettre de rappel au Gouvernement. En l'absence de décision à l'expiration d'un délai de 30 jours, la demande est considérée comme refusée.

L'arrêté établissant un périmètre soumis à droit de préemption doit être spécialement motivé au regard d'un ou de plusieurs des objectifs d'utilité publique pouvant justifier l'instauration dudit périmètre.

Cet arrêté doit en outre désigner les pouvoirs publics habilités à préempter dans ledit périmètre. Il s'agira uniquement :

- de la Région de Bruxelles-Capitale;
- des Communes;
- de la SDRB;
- de la Société du Logement de la Région bruxelloise;
- et de la Société Régionale du Port de Bruxelles.

Die verschillende instanties zullen ook voor rekening van andere instellingen aangeduid in de ordonnantie iets in voorkoop kunnen nemen. Dit volgens modaliteiten die goedgekeurd zullen worden door de regering.

De staatssecretaris zegt dat de Franse evenals de Vlaamse Gemeenschapscommissie ten gevolge van het advies van de Raad van State van de lijst van de instellingen met voorkooprecht werden uitgesloten.

Die commissies hebben geen gewestelijke bevoegdheden. De Raad van State was van mening dat die commissies dan ook geen recht van voorkoop konden doen gelden. Dit recht kan immers enkel uitgeoefend worden in kwesties die betrekking hebben op regionale bevoegdheden.

Het besluit bepaalt een perimeter onderworpen aan het recht van voorkoop. De duur hiervan is bepaald op maximum zeven jaar.

De Regering kan die periode echter één keer verlengen voor maximum vijf jaar. Ze kan het besluit wijzigen of opheffen.

Het besluit van de Regering wordt gepubliceerd per uittreksel bij het *Belgisch Staatsblad* en wordt integraal meegedeeld aan elke eigenaar waarvan het goed gelegen is in de perimeter in kwestie.

Een uittreksel van het besluit wordt eveneens ingeschreven in het register van de Hypotheekbewaarder.

Over het algemeen is het voorkooprecht van toepassing op alle overdrachten, tegen betaling, van de volledige eigendom van gebouwen of delen van gebouwen, opgetrokken of niet.

Het is zowel van toepassing op onderhandse overdrachten als op openbare verkopen, volgens een procedure geregeld door de ordonnantie.

Niettemin voorziet de tekst een aantal uitsluitingen wat operaties onderworpen aan het voorkooprecht betreft.

Zodoende vallen de volgende operaties niet binnen het toepassingsveld van de ordonnantie :

- de overdracht van onverdeelde rechten tussen mede-eigenaars en de verdelingen;
- de overdrachten tussen echtgenoten of samenwonenden, evenals tussen ouders of aanverwanten tot in de derde graad;
- de verkoop van onroerend goed dat als nieuw wordt beschouwd krachtens het wetboek van de BTW;
- ruiloperaties met of zonder opleg;

Ces différentes autorités pourront également préempter pour le compte d'autres organismes désignés dans l'ordonnance, selon des modalités qui seront arrêtées par le Gouvernement.

Le secrétaire d'Etat signale que, suite à l'avis du Conseil d'Etat, les commissions communautaires françaises (COCOF) et flamandes (COCON) ont été exclues de la liste des pouvoirs préemptants.

La Haute Juridiction Administrative a estimé que ces commissions ne disposant pas de compétences régionales, elles ne pouvaient bénéficier du droit de préemption, puisque le droit de préemption ne peut être exercé que dans les matières relevant des compétences régionales.

L'arrêté établissant un périmètre soumis au droit de préemption fixe la durée de celui-ci. Elle ne peut excéder 7 ans.

Le Gouvernement peut toutefois la proroger, une seule fois pour cinq ans maximum. Il peut aussi modifier ou abroger l'arrêté.

L'arrêté du Gouvernement est publié par extrait au *Moniteur belge* et est notifié intégralement à chaque propriétaire dont le bien est situé dans le périmètre concerné.

Un extrait de l'arrêté est également transcrit dans le registre du Conservateur des Hypothèques.

D'une manière générale, le droit de préemption s'applique à toutes les aliénations, à titre onéreux, de la pleine propriété d'immeubles ou parties d'immeubles, bâtis ou non.

Il s'applique aussi bien aux aliénations exécutées sous seing privé qu'aux ventes publiques, suivant une procédure organisée par l'ordonnance.

Cela étant, le texte prévoit certaines exclusions, quant aux opérations soumises au droit de préemption.

Ainsi ne tombent pas dans le champ d'application de l'ordonnance les opérations suivantes :

- les cessions de droits indivis entre coindivisaires et les partages;
- 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 TVA;
- les échanges avec ou sans soulte;

- 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 voorkooprecht onderhevige perimeter die erop betrekking heeft;
- de goederen die het voorwerp uitmaken van een onteigeningsprocedure;
- de goederen van het openbare of privé domein van de federale staat, de gewesten, de gemeenschappen en gemeenschapscommissies en de voorkooprechthebbende overheden;
- de overdracht van onroerende goederen ingevolge een fusie, splitsing, liquidatie van ondernemingen, evenals de verkoop van ondernemingen waarvan de verkoper of de echtgenoot alleen of met de ouders of aanverwante tot in de derde graad, minstens vijftig procent van de maatschappelijke aandelen;
- de overdrachten binnen de drie jaar na de afgifte van een stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning;
- goederen die het voorwerp zijn van een lijfrentecontract;
- de overdrachten aan één van de in het besluit tot bepaling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter aangewezen voorkooprechthebbende overheden.

Bovendien mag het op die manier ingevoerde voorkooprecht geen afbreuk doen aan een contractueel voorkooprecht met vaste dagtekening vóór de dag van de publicatie van het besluit.

Het ontwerp van ordonnantie voorziet eveneens de procedure die gevolgd moet worden ingeval van een onderhandse overdracht, evenals in geval van een openbare verkoop.

In het kader van een onderhandse verkoop, wordt elk onderhands compromis als gesloten beschouwd onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van het voorkooprecht door één van de voorkooprechthebbende overheden.

De notaris die belast is met het verlijden van de authentieke akte, dient uiterlijk twee maand vóór het verlijden van de authentieke akte aan de Regie een kopie te betekenen van het compromis of van het ontwerp van akte van overdracht.

De notarissen zullen geïnformeerd worden over het bestaan van de perimeters onderworpen aan het voorkooprecht, aan de hand van stedenbouwkundige inlichtingen die ze zelf moeten inwinnen, vóór het verlijden van een akte.

- les cessions d'immeubles en exécution d'une promesse de vente insérée dans un contrat de leasing immobilier pour autant que ce contrat ait date certaine avant l'entrée en vigueur de l'arrêté (qui détermine le périmètre);
- les biens en cours d'expropriation;
- les biens du domaine public ou privé de l'Etat fédéral, des Régions, des Communautés et des Commissions communautaires et des pouvoirs préemptants;
- la transmission d'immeubles en suite de fusions, scissions, 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;
- les aliénations dans les trois ans de la délivrance d'un certificat ou d'un permis d'urbanisme;
- la constitution d'une rente viagère;
- les aliénations faites à l'un des pouvoirs préemptants désignés dans l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption.

Par ailleurs, le droit de préemption ainsi instauré ne peut pas porter atteinte à un droit de préemption contractuel ayant date certaine avant le jour de la publication de l'arrêté.

Le projet d'ordonnance prévoit également la procédure à suivre tant dans le cas d'une aliénation sous seing privé, que dans celui d'une vente publique.

Dans le cadre d'une aliénation sous seing privé, tout compromis de vente est présumé être conclu sous la condition suspensive du non exercice du droit de préemption par un des pouvoirs préemptants.

Le notaire chargé de passer l'acte authentique doit notifier à la Régie Foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, au plus tard deux mois avant la passation de l'acte, le compromis de vente ou le projet d'acte.

Les notaires seront informés de l'existence des périmètres soumis au droit de préemption, par le biais des renseignements urbanistiques devant être demandés par eux-mêmes, préalablement à la passation d'un acte.

De Regie zal de notaris een ontvangstbewijs moeten bezorgen binnen de 8 dagen en zal tegelijkertijd het dossier doorspelen aan de verschillende voorkooprechthebbende overheden die bij bedoelde perimeter betrokken zijn.

Elke voorkooprechthebbende overheid richt uiterlijk binnen twee maanden na de betekening door de notaris, aan de verkoper en aan de Regie een document met daarin :

- hetzij haar beslissing om gebruik te maken van haar voorkooprecht aan de prijs en tegen de voorwaarden die vermeld staan in het dossier;
- hetzij haar beslissing om af te zien van de uitoefening van haar voorkooprecht.

Wanneer één of meerdere houders van het voorkooprecht hun voorkooprecht uitoefenen, zal het vervolgens aan de Grondregie toekomen om aan de notaris de identiteit van de prioritaire voorkooprechthebbende overheid te betekenen.

In dit opzicht dient te worden vermeld dat het voorontwerp de mogelijkheid voor de voorkooprechthebbende overheden voorzag om de prijzen en de voorwaarden van de overdracht te betwisten.

Deze mogelijkheid werd opgeheven ten gevolge van het advies dat door de Raad van State werd uitgebracht.

De Raad van State wijst er immers op dat het Gewest niet bevoegd is om een systeem van voorkooprecht in te voeren waarin de voorkooprechthebbende overheid de mogelijkheid heeft om de prijzen en de voorwaarden van de verkoop te betwisten.

De Raad van State verwijst namelijk naar de vragen gesteld voor de Commissie voor institutionele hervormingen van de Senaat ten tijde van de herziening van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 en 1993.

Zo antwoordde de minister die de toenmalige regering vertegenwoordigde op vragen van bepaalde leden van deze Commissie met de volgende verklaring :

« (...) wanneer men beweert dat het in dit geval zou gaan om een onteigening of een vordering, heeft men het bij het verkeerde eind. In het geval van het voorkooprecht, wordt het eigendom niet tegen de wil van de eigenaar in overgedragen, aangezien het deze is die beslist om het onderhands of openbaar te verkopen. Per definitie gaat het dus niet om de onvrijwillige overdracht van eigendom, zoals dit het geval is voor een onteigening of een vordering. Het onderzochte artikel beoogt enkel het bepalen van een prioriteit voor de aankoop van een goed dat de eigenaar beslist heeft om te verkopen. ».

Bijgevolg heeft de Raad van State gevraagd dat er een duidelijk onderscheid gemaakt zou worden tussen het voorkooprecht en het onteigeningsrecht.

La Régie devra délivrer au notaire un accusé de réception dans les 8 jours et transmettra simultanément le dossier aux différents pouvoirs préemptants concernés par ledit périmètre.

Chacun des pouvoirs préemptant adresse au cédant et à la Régie au plus tard dans les deux mois de l'envoi de la notification du notaire un document duquel il résulte que :

- soit il exerce son droit de préemption aux prix et conditions mentionnés dans le dossier;
- soit il renonce à son droit de préemption.

Il appartiendra ensuite à la Régie, en cas d'exercice par plusieurs pouvoirs préemptants de leur droit de préemption de notifier au notaire le pouvoir bénéficiant de la priorité.

Il convient de préciser à cet égard que l'avant-projet prévoyait la possibilité pour les pouvoirs préemptants de contester les prix et conditions de l'aliénation.

Cette possibilité a été supprimée à la suite de l'avis remis par le Conseil d'Etat.

Celui-ci indique en effet, que la Région n'est pas compétente pour instituer un système de droit de préemption dans lequel le pouvoir préemptant a la possibilité de contester le prix et les conditions de la vente.

En effet, il rappelle notamment les interrogations intervenues devant la Commission de réformes institutionnelles du Sénat lors de la révision de la loi spéciale du 8 août 1980 en 1993.

Ainsi, répondant aux interrogations de certains membres de cette Commission du Sénat, le Ministre représentant le gouvernement de l'époque 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. ».

En conséquence, le Conseil d'Etat a sollicité qu'une distinction claire soit établie entre le droit de préemption et le droit d'expropriation.

Het ontwerp van ordonnantie werd in die zin aangepast.

Zodoende zal de voorkooprechthebbende overheid het volgende kunnen doen :

- hetzij gebruik maken van haar voorkooprecht aan de prijs en tegen de voorwaarden die vermeld staan in de verkoopovereenkomst of de ontwerpakte die haar werd bezorgd;
- hetzij afzien van haar voorkooprecht, bijvoorbeeld omdat ze de mening is toegedaan dat de prijs te hoog is.

In dat laatste geval beschikt zij nog over de mogelijkheid om het goed te verwerven door middel van onteigening.

De voorkooprechthebbende overheden kunnen dus overgaan tot onteigening met het oog op de realisatie van de doelstellingen die bepaald zullen worden bij besluit van de regering tot vaststelling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimenter en de overheden die van dit voorkooprecht gebruik zullen kunnen maken.

Ten gevolge van het advies van de Raad van State werd het recht van afstand eveneens opgeheven. De Raad van State benadrukt immers dat deze hypothese onderscheiden moet worden van het doen gelden van een voorkooprecht dat impliceert dat een derde voor een bepaalde prijs het goed al heeft verworven.

Het ontwerp dat u werd voorgelegd voorziet dus, zoals de Raad van State suggereert, de naleving van het principe van contractuele vrijheid door de verkoper de mogelijkheid te geven om rechtstreeks met de overheden die een voorkooprecht kunnen doen gelden te gaan onderhandelen.

In het kader van een openbare verkoop betekent de notaris uiterlijk één maand vóór de eerste zitting aan de voorkooprechthebbende overheden het lastenboek van de openbare verkoop. Het voorkooprecht wordt uitgeoefend tijdens de veiling tijdens de laatste zitting.

In geval van niet naleving van een voorkooprecht, heeft de benadeelde houder van het voorkooprecht de mogelijkheid om de nietigheid van de verkoop te vorderen en dit binnen het jaar van de registratie van de akte.

Bij wijze van afsluiting wijst de staatssecretaris erop dat het voorkooprecht al bestaat in de andere twee gewesten van ons land.

Die mechanismen zijn echter veel beperkter dan degene in ons Gewest.

In het Vlaams Gewest gaat het om de realisatie van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Le projet d'ordonnance a été modifié en ce sens.

Ainsi, le pouvoir préemptant pourra :

- soit préempter aux prix et conditions fixés dans le compromis de vente ou le projet d'acte qui lui est transmis;
- soit renoncer à préempter par exemple parce qu'il estime que le prix est trop élevé.

Dans ce dernier cas, il lui reste la possibilité d'acquérir le bien par voie d'expropriation.

Les pouvoirs préemptants pourront donc exproprier pour réaliser les objectifs qui seront précisés par l'arrêté du Gouvernement établissant le périmètre de préemption et les autorités habilitées à user de ce droit de préemption.

A la suite de l'avis du Conseil d'Etat, le droit de délaissement a également été supprimé. En effet, le Conseil d'Etat souligne que cette hypothèse doit être distinguée de la mise en œuvre d'un droit de préemption qui implique qu'un tiers se soit déjà porté acquéreur pour un prix déterminé.

Le projet qui vous est soumis prévoit donc, comme le suggère le Conseil d'Etat, de respecter le principe de la liberté contractuelle en permettant au cédant d'aller négocier directement avec les autorités ayant le pouvoir de préempter.

Dans le cadre d'une vente publique, le notaire doit notifier aux pouvoirs préemptants le cahier des charges de la vente au moins un mois avant la première séance. La préemption est faite à la séance de vente lors de la dernière enchère.

En cas de non respect du droit de préemption, le titulaire du droit de préemption lésé a la possibilité de demander la nullité de la vente et ce dans l'année de l'enregistrement de l'acte.

En guise de conclusion, le secrétaire d'Etat rappelle que des droits de préemption existent déjà dans les deux autres Régions de notre pays.

Ces mécanismes sont toutefois plus restreints dans celles-ci que dans notre Région.

En Région flamande, il s'agit de réaliser un plan d'exécution spatial.



In het Waals Gewest is er sprake van een recht van voorkoop bij de inrichting van een nieuw gebied bestemd voor urbanisatie, na herziening van het gewestplan.

Met het huidig ontwerp zal Brussel eveneens over een dergelijk instrument beschikken. Het gaat hier duidelijk niet om een bevoegdheid tot onteigening. Er wordt immers nergens geraakt aan het eigendomsrecht.

Het ontwerp beoogt mogelijkheden tot onteigening, maar die realiseerbaar zouden zijn geweest bij toepassing van de wet van 1962 omtrent hoogdringende onteigeningen.

Artikel 3 van het ontwerp beoogt immers enkel redenen van openbaar nut.

Tenslotte denkt de staatssecretaris dat het voorkooprecht een bijkomend instrument zal zijn dat erg nuttig zal zijn in het kader van bepaalde mechanismen van grondspeculaties.

De staatssecretaris haalt bij wijze van voorbeeld de Luxemburgwijk aan met de kwesties omtrent de uitbreiding van de Europese Unie.

Het voorkooprecht moet het behoud mogelijk maken in dit type van wijk van gemengde functies met inbegrip van huisvesting en voorzieningen van algemeen belang.

Bovendien zal het ook verschillende categorieën van aangeboden woningen mogelijk maken door deze wijken ook te voorzien van woningen van het sociale type.

## **II. Uiteenzetting van mevr. Anne-Sylvie Mouzon, medeindiener van het voorstel nr. A-103/1**

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon wijst erop dat het eerste voorstel van ordonnantie betreffende het recht van voorkoop reeds zeven jaar geleden is ingediend. Dat voorstel was medeondertekend door talrijke volksvertegenwoordigers, met name van de PS. De spreekster betreurt dat men het begrip « recht van afstand » heeft laten varen, alsook de mogelijkheid om de prijs en de uitgebreide lijst van de onroerende goederen die aan het recht van voorkoop ontsnappen, te bespreken. Zij is er daarentegen wel over tevreden dat de termijn op twee maanden wordt gebracht. Het verheugt haar ook dat het recht van voorkoop in de memorie van toelichting als een nuttig middel voor de wijkcontracten wordt voorgesteld.

De wetgeving dient met een bicommunautaire ordonnantie te worden aangevuld en met een decreet van de COCOF met of zonder samenwerkingsovereenkomst met het Gewest, als men wenst te voorkomen dat de perimeters opgeteld worden. Men moet rekening houden met het geval waarin binnen een perimenter het voorkooprecht kan wor-

En Région wallonne, le droit de préemption intervient dans l'aménagement d'une nouvelle zone destinée à l'urbanisation, après révision du plan de secteur.

Le projet à l'examen permet à Bruxelles de se doter de ce type d'outil, qui – le secrétaire d'Etat le rappelle – se distingue très nettement du pouvoir d'expropriation puisqu'il ne constitue en rien une mise en cause du droit de propriété.

Le projet vise des possibilités d'expropriation mais qui auraient été rendues réalisables en application de la loi de 1962 relative à l'expropriation d'extrême urgence.

En effet, l'article 3 du projet ne vise que des causes d'utilité publique.

Enfin, le secrétaire d'Etat pense que le droit de préemption constituera un outil complémentaire qui devrait se montrer fort utile dans le cadre de certains mécanismes de spéculations foncières.

Le secrétaire d'Etat cite à titre d'exemple, le quartier de Luxembourg avec les questions soulevées par l'élargissement de l'Union européenne.

Le droit de préemption devrait permettre le maintien dans ce type de quartier d'une mixité des fonctions comprenant du logement et des équipements d'intérêt collectif.

Pour le surplus, il permettra d'établir une mixité dans les catégories de logements offerts en dotant ces quartiers de logements de type social.

## **II. Exposé de Mme Anne-Sylvie Mouzon, co-auteur de la proposition n° A-103/1**

Mme Anne-Sylvie Mouzon rappelle que la première proposition sur la préemption avait été déposée il y a sept ans déjà. Cette proposition avait été cosignée par de nombreux députés notamment PS. L'oratrice regrette l'abandon de la notion de droit de délaissement, de la possibilité de discuter le prix ainsi que la liste trop importante des immeubles qui échappent au droit de préemption. En revanche, elle est satisfaite du délai qui passe à deux mois. Elle se réjouit aussi de ce que le droit de préemption est présenté dans l'exposé des motifs comme un instrument utile pour les contrats de quartiers.

Il faut envisager de compléter la législation par une ordonnance bicommunautaire et un décret de la COCOF, avec ou sans accord de coopération avec la Région selon qu'on veut éviter d'additionner les périmètres. Il faut sauvegarder l'hypothèse selon laquelle dans un périmètre, il peut y avoir préemption pour des motifs d'intérêt public

den toegepast om redenen van openbaar belang die verband houden met de gemeenschapsaangelegenheden. Het voorkeepsrecht zal worden toegekend aan de gemeenten in het kader van de BBP's.

Sommige activiteiten van de OCMW's kunnen gesubsidieerd worden door het Gewest (bijvoorbeeld huisvesting, bouw van kantoren voor de administratieve diensten van de OCMW's in het kader van de door het Gewest gesubsidieerde werken volgens de driejarenplannen). De meeste opdrachten van de OCMW's vallen onder de subsidiëringbevoegdheden van de bicommunautaire sector (bijvoorbeeld infrastructures voor dagbehandelingen van bejaarden). Het voorkeepsrecht zal aan de OCMW's moeten worden toegekend in de bicommunautaire aangelegenheden. Dezelfde opmerking is van toepassing op de crèches, de bibliotheken, de peuterspeelzalen en de andere monocommunautaire aangelegenheden, zelfs wanneer die bevoegdheden door de gemeenten worden uitgeoefend. Volgens de huidige staat van de ordonnantie is de voorkoop onmogelijk. Ofwel vaardigen de bicommunautaire overheid en de COCOF voor hun rekening een ordonnantie of een decreet van hetzelfde type uit, met inbegrip van het recht om perimeters vast te stellen ofwel moeten er samenwerkingsovereenkomsten worden overwogen om de perimeters vast te stellen.

Deze suggestie moet later onderzocht worden. De commissie onderzoekt thans een lang besproken ontwerp waarover een politiek evenwicht is bereikt. De socialistische fractie zal geen amendementen aanvaarden.

### **III. Uiteenzetting van de heer Marc Cools, medeindiener van het voorstel nr. A-121/1**

De heer Marc Cools citeert Proudhon, die ten onrechte dacht dat : « La propriété, c'est le vol ». Robespierre had meer gelijk toen hij zei : « La propriété est la pierre angulaire de la Révolution ».

De staatssecretaris herinnert eraan dat de Revolutie de eigendomsbegrippen uit het Romeins recht overneemt.

De heer Marc Cools herinnert eraan dat dit recht in de Grondwet staat. Eigendom is een grondrecht, maar het is geen absoluut recht : het openbaar belang gaat voor. Het is interessant om de drie ingediende stukken over het recht van voorkoop en het ontwerp te vergelijken met het voorontwerp van ordonnantie. Het ontwerp van ordonnantie houdt het midden tussen de twee voorstellen. Het voorkeepsrecht bestaat in Vlaanderen, in Wallonië en in het buitenland. In Frankrijk waren er problemen met de wetgeving op de voorkoop, omdat ze geen rekening hield met de redenen van openbaar nut, met name bij het Europees Hof voor de Rechten van de Mens. In het Brussels Gewest zal het voorkeepsrecht ingevolge de opmerkingen van de Raad van State uitgeoefend worden tegen de prijs die tussen de betrokken partijen overeengekomen is.

relevant des matières communautaires. Le droit de préemption sera octroyé aux communes à l'intérieur des PPAS.

Certaines activités des CPAS peuvent être subventionnées par la Région (par exemple le logement, la construction de bureaux de services administratifs des CPAS qui relèvent des travaux subventionnés par la Région qui rentrent dans les plans triennaux). Mais la plupart des missions des CPAS relèvent des compétences de subventionnement du bicommunautaire. (par exemple les infrastructures pour des cures de jour pour personnes âgées) Il faudra accorder le droit de préemption aux CPAS dans les matières bicommunautaires. La même remarque s'applique aux crèches, aux bibliothèques, aux pré-gardiennats et aux autres matières monocommunautaires, même quand ces compétences sont exercées par les communes. Dans l'état actuel de l'ordonnance, la préemption est impossible. Ou bien le bicommunautaire et la COCOF reprennent à leur compte une ordonnance ou un décret du même type en ce compris le droit de fixer des périmètres, ou bien, il faut envisager des accords de coopération pour déterminer les périmètres.

Cette suggestion doit être examinée ultérieurement. Aujourd'hui, la commission examine un projet longuement discuté et qui fait l'objet d'un équilibre politique difficile. Le groupe socialiste sera donc strict quant au vote d'éventuels amendements.

### **III. Exposé de M. Marc Cools, co-auteur de la proposition n° A-121/1**

M. Marc Cools cite Proudhon qui pensait, à tort, que : « La propriété, c'est le vol ». Robespierre pensait avec plus de raison que : « La propriété est la pierre angulaire de la Révolution ».

Le secrétaire d'Etat rappelle que la Révolution reprend du droit romain les notions de propriété.

M. Marc Cools rappelle que ce droit est repris dans la Constitution. La propriété est un droit fondamental sans être absolu : il cède devant l'utilité publique. Il est intéressant de comparer les trois documents déposés sur le droit de préemption ainsi que le projet par rapport à l'avant-projet d'ordonnance. Le projet d'ordonnance tient le milieu entre les deux propositions. Le droit de préemption existe en Flandre et en Wallonie ainsi qu'à l'étranger. En France, la législation sur la préemption qui ne respectait pas les motifs d'utilité publique, a connu des problèmes, notamment devant la Cour européenne des Droits de l'Homme. En Région bruxelloise, suite aux remarques du Conseil d'Etat, le droit de préemption, s'exercera au prix convenu entre les parties concernées.

Kan de staatssecretaris meedelen in welke strafmaatregelen voorzien is in geval de voorkooprechthebbende overheden de prijs niet betalen? In Brussel bestaat er reeds een tussen de overheden beperkt voorkooprecht. In een welbepaald geval heeft een openbare vastgoedmaatschappij het voorkooprecht uitgeoefend zonder over de nodige fondsen te beschikken. In dat geval dient het voorkooprecht om bepaalde projecten te blokkeren.

De Economische en Sociale Raad wijst in zijn advies op een leemte in het ontwerp. De definitie van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter wordt eenzijdig ingevoerd door de regering, die geen overleg met de betrokken eigenaren heeft gepleegd. Die worden pas na de bekendmaking van de beslissing in het *Belgisch Staatsblad* op de hoogte gebracht. Er is geen voorafgaande discussie over de relevantie en de afbakening van de perimeter in tegenstelling tot de onderzoeksprocedure voor de onteigeningen ten algemene nutte (wet van 27 mei 1970).

Ingeval de voorkooprechthebbende overheid van oordeel is dat de prijs tussen de partijen overdreven hoog is, kan ze een onteigeningsprocedure starten. Deze procedure voorziet in de verschijning voor de vrederechter die de waarde van het goed en een wederbeleggingsvergoeding vaststelt. Is het juist dat het ontwerp de rechter zijn prerogatief afneemt om de waarde van de vergoeding vast te stellen op basis van de verkoopprijzen van de aanpalende onroerende goederen?

Ten slotte heeft de staatssecretaris het geval van een verantwoorde perimeter aangehaald, maar men moet omzichtig omgaan met de definitie van de perimeters. De spreker twijfelt eraan of het voorkooprecht een middel tegen grondspeculatie is. De belasting op de leegstaande gebouwen is een efficiënt middel. Ze bestaat in 18 gemeenten. Natuurlijk moet men over de nodige fondsen beschikken om de onroerende goederen in kwestie aan te kopen en te beheren. Zal het voorkooprecht werkelijk bijdragen tot de gemengdheid? De gemengdheid wordt in de eerste plaats gegarandeerd door de stedenbouwkundige plannen en verordeningen. De huidige versie van het ontwerp van ordonantie doet echter geen afbreuk aan het rechtmatig belang van de eigenaars en kan een middel zijn om het gewenste beleid te voeren.

#### IV. Algemene bespreking

De heer Benoît Cerexhe herinnert eraan dat het eerste voorstel zeven jaar geleden is ingediend. Hij vindt het echter jammer dat het ontwerp van de regering, dat van technische aard is, overhaast wordt behandeld. Met deze werkwijze kunnen er geen goede teksten opgesteld worden. De Raad van State heeft veel opmerkingen over het voorontwerp gemaakt. Het ontwerp is niet even doordacht opgesteld als het ontwerp over de OOPS.

Le secrétaire d'Etat peut-il indiquer quelles sont les sanctions prévues en cas de non paiement du prix par les pouvoirs préemptants? Il existe déjà un droit de préemption limité entre pouvoirs publics à Bruxelles. Dans un cas précis, une société immobilière de services publics a exercé le droit de préemption sans disposer des fonds nécessaires. Dans ce cas, le droit de préemption sert à bloquer certains projets.

Le Conseil économique et social souligne dans son avis une lacune du projet. La définition des périmètres de préemption est instaurée de manière unilatérale par le gouvernement, sans consultation avec les propriétaires concernés. Ceux-ci ne se voient notifier la décision qu'après sa parution au *Moniteur belge*. Il n'existe aucune discussion préalable sur la pertinence et la délimitation du périmètre contrairement à la procédure d'enquête pour les expropriations pour cause d'utilité publique (loi du 27 mai 1970).

Au cas où le pouvoir préemptant estimerait que le prix entre parties est excessif, il peut se lancer dans une procédure d'expropriation. Cette procédure prévoit un passage devant le juge de paix qui fixe la valeur, ainsi qu'une indemnité de réemploi. Est-il exact que les règles définies dans le projet privent le juge de sa prérogative d'apprécier la valeur de l'indemnité en fonction des prix de vente des immeubles avoisinants?

Enfin, le secrétaire d'Etat a cité le cas d'un périmètre justifié, mais il convient d'agir prudemment dans la définition des périmètres. L'orateur est dubitatif quant à savoir si le droit de préemption est un instrument contre la spéculation foncière. La taxe sur les immeubles abandonnés est un moyen efficace. Elle existe dans 18 communes. Naturellement, il faut disposer des fonds nécessaires pour acquérir et gérer les biens visés. La préemption va-t-elle vraiment aider à établir la mixité? La mixité est avant tout garantie par les plans et les règlements d'urbanisme. Dans son état actuel, le projet d'ordonnance ne lèse pourtant pas l'intérêt légitime des propriétaires et peut être un instrument pour mettre en œuvre les politiques souhaitées.

#### IV. Discussion générale

M. Benoît Cerexhe rappelle qu'il y a 7 ans, la première proposition a été déposée. Néanmoins, il regrette la précipitation avec laquelle il faut examiner le projet du gouvernement qui est de nature technique. Cette méthode ne permet pas d'élaborer de bons textes. Le Conseil d'Etat a fait de nombreuses remarques sur l'avant projet. Le projet n'a pas bénéficié de la même rigueur que le projet sur l'OOPS.

Men moet zeer omzichtig omgaan met het voorkooprecht. Het gaat om een beperking van het eigendomsrecht. Het begrip « voorkoop » wordt meer gebruikt in de pachtcontracten. De staatssecretaris had een andere opvatting van het voorkooprecht dan die van de rechtsleer, met name van Henri De Page, volgens wie het gaat om een « verbintenis van een eigenaar om bij de verkoop van het goed en bij een gelijk bod de voorkeur aan een vooraf bepaalde persoon te geven ». De staatssecretaris had destijds geen rekening gehouden met deze definitie, aangezien de voorkooprechtgebende overheid oorspronkelijk de prijs kon betwisten. De wet van 1993 krachtens welke de Gewesten een voorkooprecht mogen instellen, is onderworpen aan bepaalde beperkingen waaraan de Raad van State herinnerd heeft.

De staatssecretaris legt uit dat hij gebonden was door een beleidskeuzenota van zijn voorganger.

De heer Benoît Cerexhe wijst erop dat andere deelgebieden reeds lang een voorkooprecht hebben ingevoerd. In het Waals Gewest bestaat dat recht sinds 1997 en in Vlaanderen sinds 1998. Is er een evaluatie uitgevoerd van de manier waarop dat recht wordt uitgeoefend? In Wallonië is er tot nu toe geen uitvoeringsbesluit. In Vlaanderen zijn er weinig gevallen bekend. Het onderliggende probleem is steeds dat van de beschikbare financiële middelen om dit recht van voorkoop te kunnen uitoefenen. Voorts is het een goede zaak dat alle voorkooprechtgebende overheden zich niet meer achtereenvolgens hoeven uit te spreken, maar dat tegelijk moeten doen.

Het voorkooprecht dient om vastgoedspeculatie te vermijden die ten koste van de overheden zou gaan, zodra ze binnen welbepaalde perimeters overheidsprojecten zouden hebben aangekondigd. Wat zal het verband tussen voorkoop en onteigening zijn? Waarom zouden de onteigeningregels verschillen binnen een welbepaalde perimeteer? Over onteigening bestaan er specifieke en nauwkeurige wetten. Hier voert men de mogelijkheid in om binnen een bepaalde perimeteer te onteigenen zonder voorafgaand overleg, zonder openbaar onderzoek en men gaat ervan uit dat er een reden van openbaar nut is om dat het goed zich binnen een welbepaalde perimeteer bevindt. Gaat het hier niet om een discriminatie waartegen een beroep bij het Arbitragehof zou kunnen worden ingesteld?

De heer Yaron Pesztat is namens de Ecolo-fractie ingenomen met dit ontwerp. De heer Philippe Debry had dit voorstel van ordonnantie als eerste ondertekend. Het was destijds moeilijk om ondertekenaars te vinden, aangezien men van oordeel was dat onteigening een efficiënte procedure was. In de wijk aan het Zuidstation heeft men kunnen vaststellen tot welke schade het gebrek aan een voorkooprecht heeft geleid. De heer Yaron Pesztat vindt dat de memorie van toelichting te wensen overlaat, omdat men er geen duidelijk idee van het streven van de wetgever krijgt. De tekst zal tijdens de besprekingen verduidelijkt worden. De besprekingen over de OOPS zijn een les geweest :

La préemption est à manier avec beaucoup de prudence. Il s'agit d'une limitation au droit de propriété. La notion de préemption est mieux connue en matière de baux à ferme. La conception qu'avait le secrétaire d'Etat du droit de préemption ne correspondait pas à celle donnée par la doctrine et notamment par Henri De Page qui dit qu'il s'agit d'un « engagement pris par un propriétaire s'il vend le bien à donner, à prix égal, la préférence à une personne déterminée. ». A l'époque, le secrétaire d'Etat n'avait pas tenu compte de cette définition, puisque initialement, il était permis au pouvoir préemptant de contester le prix. La loi de 1993 qui permet aux Régions d'instaurer un droit de préemption est soumise à certaines limites que le Conseil d'Etat a rappelées.

Le secrétaire d'Etat explique qu'il était lié par une note d'orientation émanant de son prédécesseur.

M. Benoît Cerexhe note que d'autres entités fédérées ont instauré depuis longtemps un droit de préemption. Le Code wallon l'a fait depuis 1997, en Flandre c'est le cas depuis 1998. Un bilan a-t-il été fait de la manière dont ce droit a été exercé? En Wallonie, il n'y a pas eu d'arrêté d'application à ce jour. En Flandre, peu de cas sont connus. La question sous-jacente est toujours celle des moyens financiers disponibles pour pouvoir exercer ce droit de préemption. Par ailleurs, c'est une bonne chose que tous les pouvoirs préemptants ne doivent plus se prononcer en cascade mais simultanément.

Le but de la préemption est d'éviter la spéculation immobilière qui se ferait au détriment des pouvoirs publics dès qu'ils auraient annoncé des interventions publiques dans des périmètres déterminés. Quelle sera l'articulation entre la préemption et l'expropriation? Pourquoi les règles d'expropriation seraient-elles différentes dans un périmètre défini? L'expropriation fait l'objet de législations spécifiques et précises. Or, ici on introduit des expropriations dans un périmètre défini, sans concertation préalable, sans enquête publique et la cause d'utilité publique est présumée par le fait de figurer dans un périmètre défini. N'y a-t-il pas là une discrimination qui pourrait entraîner un recours devant la Cour d'Arbitrage?

M. Yaron Pesztat se réjouit au nom du groupe Ecolo de ce projet. Cette ordonnance avait pour primosignataire M. Philippe Debry. A l'époque, il avait été difficile de réunir des signataires, puisqu'on estimait que l'expropriation était efficace. Dans le quartier de la gare du Midi, on a pu constater les dégâts causés par l'absence d'un droit de préemption. M. Yaron Pesztat s'inquiète de la faiblesse de l'exposé des motifs qui ne permet pas d'avoir une idée précise de la volonté du législateur. Les débats permettront d'éclairer le texte. Les discussions sur l'OOPU ont servi de leçon; vu l'accord du gouvernement et par protestation, le groupe Ecolo ne déposera plus d'amendements. Mme

gezien het akkoord van de regering en bij wijze van protest zal de Ecolo-fractie geen amendementen meer indienen. Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon heeft gesproken over de mogelijkheid om het voorkeepsrecht voor de wijkcontracten te gebruiken. Dat is een zeer interessant idee.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon antwoordt dat dat punt opgenomen is in de commentaar bij artikel 3.

De heer Yaron Pesztat vraagt waarom het voorkeepsrecht ook niet voor de hefboomgebieden zou kunnen worden gebruikt? Men moet zich op de voorbereidende werken baseren om een misbruik van het voorkeepsrecht te voorkomen. Artikel 3 somt de voorwaarden op waaronder men het voorkeepsrecht zal kunnen uitoefenen. Die voorwaarden zijn zeer beperkt. De spreker vindt dat een voorkeepsrechtgebende overheid naar een algemeen evenwicht binnen een aan het voorkeepsrecht onderhevige perimeter kan streven, hoewel ze niet voldoet aan de in artikel 3 gestelde vereisten. Kan men een voorkeepsrecht uitoefenen om een winkel te vestigen? De heer Yaron Pesztat betreurt tenslotte dat de mogelijkheid om de prijs te betwisten niet meer bestaat, waardoor de doeltreffendheid van het recht van voorkoop om speculatie tegen te gaan met de helft verminderd wordt.

In verband met de opmerking van de heer Marc Cools, die er zich zorgen over maakte dat een overheid het voorkeepsrecht uitoefent zonder over de noodzakelijke fondsen te beschikken, antwoordt de staatssecretaris dat de eigendomsoverdracht pas plaatsheeft bij de betaling van de prijs. De voorkoop is onderworpen aan de voorwaarden van de voorlopige verkoopovereenkomst.

De heer Benoît Cerexhe vraagt wat er gebeurt als er geen voorlopige verkoopovereenkomst is.

De staatssecretaris antwoordt dat de notaris verantwoordelijk is wanneer hij zijn ontwerp van akte opstelt. Twee maanden voordat de authentieke akte kan worden verleden, moet hij zijn ontwerp van akte voorleggen. De notaris is ten slotte verplicht stedenbouwkundige inlichtingen te vragen om te weten of er een aan het voorkeepsrecht onderhevige perimeter bestaat. Normaliter is er een voorlopige verkoopovereenkomst waarin de verkoopvoorwaarden, namelijk de prijs en de strafmaatregelen in geval van niet-betaling (bijvoorbeeld de ontbinding van de verkoop), gepreciseerd worden.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon preciseert dat de eigendomsoverdracht plaatsheeft op het moment dat er overeenstemming over de zaak en de prijs is bereikt. De voorlopige verkoopovereenkomst geldt als verkoop. Alle bestaande rechtsmiddelen van het burgerlijk recht kunnen aangewend worden om de betaling van de prijs te verkrijgen.

De staatssecretaris antwoordt dat de eigendomsoverdracht afhangt van de betaling van de prijs. Dat is een bijkomende garantie voor de betaling van de prijs. De tekst van het ontwerp is aangepast om te verantwoorden waarom in eerste instantie geen rekening is gehouden met het advies van de Raad van State.

Anne-Sylvie Mouzon a évoqué la possibilité d'utiliser le droit de préemption pour les contrats de quartier. Cette idée est fort intéressante.

Mme Anne-Sylvie Mouzon répond que ce point est repris dans le commentaire de l'article 3.

M. Yaron Pesztat se demande pourquoi ne pas y inclure les zones leviers? Les travaux préparatoires serviront de référence contre un exercice abusif du droit de préemption. L'article 3 énonce les conditions auxquelles on pourra préempter. Ces conditions sont fort limitées. L'orateur estime qu'un pouvoir préemptant peut, sans répondre aux exigences de l'art. 3, vouloir un équilibre global au sein d'un périmètre de préemption. Peut-on préempter pour réaliser un commerce? Enfin M. Yaron Pesztat regrette la suppression de la possibilité de contester le prix, ce qui revient à amputer de moitié l'efficacité antispéculative du droit de préemption.

Le secrétaire d'Etat répond à M. Marc Cools, qui s'inquiétait qu'un pouvoir public ne préempte sans disposer des fonds nécessaires, que le transfert de la propriété ne se fera que lors du paiement du prix. La préemption se fera aux conditions du compromis initial.

M. Benoît Cerexhe se demande ce qui se passe s'il n'y a pas de compromis.

Le secrétaire d'Etat répond que le notaire engage sa responsabilité lorsqu'il établit son projet d'acte. Deux mois avant de pouvoir passer l'acte authentique, il doit soumettre son projet d'acte. Le notaire est tenu de demander des renseignements urbanistiques qui lui mentionneront l'existence d'un périmètre de préemption. Normalement, il y a un compromis et celui-ci précise les conditions de vente à savoir le prix et les sanctions en cas de non paiement (par exemple la résolution de la vente).

Mme Anne-Sylvie Mouzon précise qu'il y a un transfert de propriété au moment où il y a un accord sur la chose et sur le prix. Le compromis vaut vente. Tous les recours existants en droit civil sont possibles pour obtenir le paiement du prix.

Le secrétaire d'Etat répond que le transfert de propriété est subordonné au paiement du prix. C'est une garantie supplémentaire pour le paiement du prix. Le texte du projet a été adapté pour justifier les raisons pour lesquelles l'avis du Conseil d'Etat n'a pas été rencontré au premier degré.

M. Marc Cools a souligné l'absence de concertation

De heer Marc Cools heeft benadrukt dat er geen openbaar overleg wordt gepleegd voordat de aan het voorkeurecht onderhevige perimeter vastgesteld wordt. Dat een voorafgaand onderzoek tot misbruik van voorkennis zou kunnen leiden is voor iedereen wel duidelijk. Deze periode van onzekerheid zou tot speculatie aanzetten.

De vrederechter zou de prijs van het goed waarop het voorkeurecht wordt toegepast en dat in fine onteigend zou worden, niet meer mogen ramen. De onteigeningsprocedure blijft intact. De vrederechter wijst de deskundigen aan die de voorlopige en definitieve schadevergoeding met alle mogelijkheden van beroep zullen vaststellen. Naast de verkoopwaarde zal de onteigende eigenaar een wederbeleggingsvergoeding kunnen krijgen. Onteigening blijft, althans op financieel vlak, een buitenkans voor de betrokken eigenaars. De rechtspraak over de wederbeleggingsvergoedingen is zeer ruim. Men houdt eveneens rekening met de gevoelens. De verdedigingskosten werden soms terugbetaald. In geval van voorkeurecht beslist de eigenaar zelf om zijn goed te verkopen.

Het toepassingsgebied van het voorkeurecht in Vlaanderen verschilt van dat in Wallonië. De staatssecretaris heeft kennis gehad van enkele problemen bij de uitoefening van dat recht in de randgemeenten rond Brussel ten voordele van de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen, met name in Sint-Genesius-Rode. Tegen die procedures zijn beroepen ingesteld.

De heer Olivier de Clippele preciseert dat er nog steeds geen uitspraak over die beroepen is gedaan.

De staatssecretaris vindt het voorbarig om een balans op te maken. Het ontwerp maakt een duidelijk onderscheid tussen voorkeurecht en onteigening. Voorkeurecht leidt niet noodzakelijk tot onteigening. De aan het voorkeurecht onderhevige perimeter houdt het vermoeden in dat er mogelijkheid van onteigening ten algemenen nutte is, voor zover men de doelstellingen vervat in het besluit tot vaststelling van de aan het voorkeurecht onderhevige perimeter nastreeft. Om te kunnen onteigenen moet het goed gelegen zijn binnen de perimeter, moet de onteigening dienen om één van de in het voornoemde besluit vastgestelde doelstellingen na te streven en moet ten slotte deze onteigening gebeuren op verzoek van één van de in het besluit bedoelde voorkeurechthebbende overheden.

De staatssecretaris zegt dat het ontwerp geenszins in een nieuw soort van onteigening voorziet. Het is inderdaad zo dat men bij de vaststelling van de aan het voorkeurecht onderhevige perimeter een vermoeden van openbaar nut invoert. Dat is dezelfde regeling als die welke het een overheid mogelijk maakt om te onteigenen met het oog op een BBP.

De heer Benoît Cerexhe zegt dat er een openbaar onderzoek wordt uitgevoerd om een BBP op te stellen.

publique préalable à la détermination du périmètre de préemption. Chacun devine le danger de délits d'initiés auxquels conduirait une enquête préalable. Cette période d'incertitude inciterait à la spéculation.

Il a été dit que le juge de paix était privé de sa capacité d'évaluer le prix du bien préempté qui in fine serait exproprié. Rien n'est enlevé à la procédure d'expropriation. Le juge de paix désigne les experts qui détermineront l'indemnité provisionnelle et définitive avec tous les recours possibles. L'exproprié pourra bénéficier, outre de la valeur vénale, d'une indemnité de réemploi. Du moins en termes financiers, l'expropriation reste une aubaine pour les propriétaires concernés. La jurisprudence concernant les indemnités de réemploi est fort large; on tient également compte d'éléments affectifs. Même les frais de défense ont parfois été remboursés. Dans un cas de préemption, le propriétaire décide lui-même de vendre son bien.

Le champ d'application des droits de préemption en Flandre et en Wallonie, est différent. Le secrétaire d'Etat a eu connaissance de quelques velléités d'exercer ce droit dans les « randgemeenten » autour de Bruxelles au bénéfice de sociétés locales d'habitations sociales, notamment à Rhode-Saint-Genèse. Ces procédures se sont heurtées à des recours.

M. Olivier de Clippele précise que ces recours n'ont toujours pas abouti.

Le secrétaire d'Etat pense qu'il est prématuré de dresser un bilan. L'architecture du projet montre une distinction claire entre la préemption et l'expropriation. La préemption ne conduit pas nécessairement à l'expropriation. Le périmètre d'exercice de préemption porte en lui-même la présomption qu'il y a une possibilité d'expropriation pour cause d'utilité publique, pour autant que l'on poursuive les objectifs prévus dans l'arrêté qui a déterminé le périmètre de préemption. Pour pouvoir exproprier, le bien doit se situer dans le périmètre, il faut que l'expropriation se fasse pour poursuivre un des objectifs déterminés dans ledit arrêté et enfin, cette expropriation doit se faire à la requête d'un des pouvoirs préemptants prévus dans ledit arrêté.

Le secrétaire d'Etat dit que le projet n'organise aucunement un nouveau type d'expropriation. Il est vrai qu'en arrêtant le périmètre de préemption, on introduit une présomption d'utilité publique. C'est le même mécanisme que celui qui permet à un pouvoir public d'exproprier pour un PPAS.

M. Benoît Cerexhe dit qu'il y a enquête publique pour élaborer un PPAS.

De staatssecretaris antwoordt dat de overheden in elk BBP een reden van algemeen nut, die een onteigening verantwoordt, kunnen vinden. Openbaar onderzoek in het kader van een BBP heeft geen betrekking op de problemen in verband met de onteigening, die slechts de laatste uitweg is. De aan het voorkeepsrecht onderhevige perimeter dient in de eerste plaats om het voorkeepsrecht uit te oefenen en niet om te onteigenen.

De heer Benoît Cerexhe stelt vast dat het vermoeden van openbaar nut als averechts gevolg heeft dat er gemakkelijker onteigend wordt.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon is van oordeel dat men niet alles op een hoopje mag gooien. Enerzijds is er het voorkeepsrecht dat gereserveerd is voor bepaalde overheden binnen bepaalde perimeters en om redenen van openbaar nut die de regering in het kader van haar bevoegdheden vaststelt. Anderzijds is er het onteigeningsrecht dat gereserveerd is voor bij wet aangewezen overheden om een reden van openbaar nut. Pas wanneer de overheid die ertoe gemachtigd is het voorkeepsrecht uit te oefenen dezelfde is als de overheid die ertoe gemachtigd is te onteigenen, en dit om dezelfde redenen van openbaar nut, hoeft de onteigende overheid niet meer te vrezen dat de reden van openbaar nut betwist wordt. De spreekster wijst erop dat alleen een bij wet aangewezen overheid onteigeningsbevoegdheid heeft. Ze kan dat alleen doen te algemene nutte, wat verantwoord moet worden. Dat is zo bij het opstellen van een BBP. De overheid hoeft het openbaar nut niet opnieuw te verantwoorden als ze onteigent om het BBP uit te voeren. Het openbaar onderzoek in het kader van een BBP strekt er daarentegen niet toe een onteigening te verantwoorden, maar gaat uit van het streven naar een ruimtelijke ordening in overleg met de bevolking. Onteigeningen buiten het kader van een BBP vereisen geen openbaar onderzoek. Het algemeen nut is inherent aan de onteigening en is ook inherent aan andere overheidsbeslissingen en wanneer er samenloop is, staat in artikel 14 van het ontwerp dat het openbaar nut niet meer als argument hoeft te worden aangevoerd.

De staatssecretaris legt uit dat er in het geval van de Brouwerijen Wielemans noch een BBP noch een aan het recht van voorkoop onderhevige perimeter is. In de ordonnantie over het erfgoed wordt naar het openbaar nut verwezen en op die basis wordt er onteigend. Hetzelfde geval is denkbaar voor een niet-beschermd goed.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon preciseert dat artikel 14 van het ontwerp niet echt een « vermoeden » van openbaar nut bevat. Bij een vermoeden wordt wat waar of onwaar kan zijn voor waar gehouden. De fictie houdt voor waar wat noodzakelijkerwijs onwaar is. Het is niet gezegd dat de onteigende overheid verondersteld wordt een reden van openbaar nut te hebben. Er wordt gezegd dat ze mag onteigenen om de redenen die de goedkeuring van de aan het voorkeepsrecht onderhevige perimeter verantwoord hebben. Het zijn gewoonweg dezelfde redenen die een

Le secrétaire d'Etat répond que tout PPAS permettra aux pouvoirs publics d'y trouver la cause d'utilité publique justifiant une expropriation. Une enquête publique pour un PPAS ne porte pas sur les problèmes de l'expropriation qui n'est qu'un dernier recours. Le périmètre de préemption vise en premier lieu à préempter et non à exproprier.

M. Benoît Cerexhe constate que la présomption d'utilité publique a comme effet pervers de faciliter l'expropriation.

Mme Anne-Sylvie Mouzon estime qu'il ne faut pas tout mélanger. D'une part, il y a le droit de préemption, réservé à certains pouvoirs publics dans certains périmètres et pour des causes d'utilité publique précisées par le gouvernement dans sa sphère de compétences. D'autre part, il y a le droit d'expropriation réservé à des autorités publiques désignées par la loi et pour une cause d'utilité publique. Ce n'est que s'il y a coïncidence entre autorité habilitée à préempter et à exproprier, pour les mêmes causes d'utilité publique, que le pouvoir expropriant ne devra plus craindre que la cause d'utilité publique soit querellée. L'autorité publique n'est pas obligée de répéter l'utilité publique, si elle exproprie pour mettre le PPAS en œuvre. En revanche, l'enquête publique prévue pour un PPAS ne vise pas à justifier une expropriation mais se base sur la volonté d'aménager le territoire en concertation avec la population. Le fait d'exproprier en dehors d'un PPAS ne requiert pas une enquête publique. L'utilité publique est inhérente à l'expropriation. Elle est également inhérente à d'autres décisions des pouvoirs publics, et lorsqu'il y a coïncidence, on dit à l'article 14 du projet qu'il ne faut pas la répéter.

Le secrétaire d'Etat explique que dans le cas des Brasseries Wielemans, il n'y a ni PPAS, ni périmètre de préemption. L'utilité publique se retrouve dans l'ordonnance sur le patrimoine et c'est sur cette base que l'on exproprie. On peut imaginer le même cas pour un bien non-classé.

Mme Anne-Sylvie Mouzon précise que l'art. 14 du projet ne contient pas vraiment une « présomption » d'utilité publique. La présomption tient pour vrai ce qui peut être vrai ou faux. La fiction tient pour vrai ce qui est nécessairement faux. Ici, il n'est pas dit que le pouvoir expropriant est présumé avoir une cause d'utilité publique, on dit qu'il est autorisé à exproprier pour les causes qui ont justifié l'adoption du périmètre de préemption. Ce sont tout simplement les mêmes raisons qui servent une deuxième fois. Cela n'exclut pas d'exproprier pour une autre cause pour

tweede maal dienen. Dat sluit niet uit dat men kan onteigenen om een andere reden voor zover die van openbaar nut is. Krachtens de theorie van de afsplitsbare akte zou er beroep bij de Raad van State kunnen worden ingesteld.

De staatssecretaris bevestigt dat, om te kunnen onteigenen in het kader van het ontwerp, men zich binnen de perimeter moet bevinden, één van de doelstellingen die de invoering van de perimeter verantwoord hebben moet nastreven en één van de overheden zijn die het voorkeurecht mogen toepassen. In dat geval is er geen enkele betwisting van de reden van openbaar nut meer mogelijk. Men zou zich kunnen inbeelden dat één van die voorkeurechthebbende overheden of een andere overheid een goed binnen de voornoemde perimeter onteigent om een andere reden dan een reden van openbaar nut, die dan verantwoord zou moeten worden.

De heer Marc Cools is niet van mening dat een openbaar onderzoek om een aan het voorkeurecht onderhevige perimeter vast te stellen tot een soort van misbruik van voorkennis zou leiden. Transparantie staat haaks op de idee van misbruik van voorkennis, die per definitie op een kleine groep van toepassing is. Waarom bepaalt men niet dat het voorkeurecht uitgeoefend wordt, zodra het openbaar onderzoek opgestart wordt en dat de perimeter na het openbaar onderzoek desnoods gewijzigd wordt? De regering zou beroepen voor de Raad van State moeten vermijden. Bij de beschermingsprocedures hebben sommigen als argument aangevoerd dat de bescherming dient om andere projecten te beletten.

De staatssecretaris zegt dat men voor een beschermingsprocedure overleg pleegt met de eigenaar. Het bestaan van een perimeter belet de eigenaren niet om zich te organiseren ...

De heer Marc Cools repliceert dat het bestaan van een perimeter niet de uitoefening van het voorkeurecht impliceert.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon hoopt dat de mogelijkheid van voorkoop speculatie zal tegengaan.

De staatssecretaris denkt dat de voorkoop al dan niet ontradende gevolgen kan hebben.

De heer Olivier de Clippele denkt dat de motivering van het openbaar nut in ieder geval in het aan de vrederechter gerichte verzoekschrift moet worden opgenomen. Men kan er niet mee volstaan te verwijzen naar wat bestaat in de perimeter. Dat vloeit voort uit de Grondwet en uit het Verdrag van de Rechten van de Mens.

De staatssecretaris bevestigt de zienswijze van de heer Olivier de Clippele. In elke perimeter zullen er verschillende voorkeurechthebbende overheden en verschillende redenen van openbaar nut zijn.

autant qu'elle soit d'utilité publique. En vertu de la théorie de l'acte détachable, il pourrait y avoir recours devant le Conseil d'Etat.

Le secrétaire d'Etat confirme que pour pouvoir exproprier dans le cadre du projet, il faut se situer à l'intérieur du périmètre, poursuivre un des objectifs qui ont justifié l'instauration du périmètre et être un des pouvoirs autorisés à préempter. Dans ce cas, il n'y a plus de contestation possible quant à la cause d'utilité publique. On pourrait imaginer qu'un de ces pouvoirs préemptants ou un autre pouvoir exproprie dans ledit périmètre pour une autre cause d'utilité publique qu'il faudrait alors justifier.

M. Marc Cools ne pense pas que le fait d'avoir une enquête publique pour déterminer un périmètre de préemption créerait une sorte de délit d'initiés. La transparence se conjugue mal avec l'idée de délit d'initiés qui concerne par définition un petit groupe. Pourquoi ne pas prévoir que le droit de préempter s'exerce dès l'ouverture de l'enquête publique, quitte à ce qu'après enquête publique, le périmètre soit différent? Le Gouvernement devrait faire attention de ne pas faire l'objet de recours devant le Conseil d'Etat. Dans les procédures de classement, certains ont invoqué que le classement sert à empêcher d'autres projets.

Le secrétaire d'Etat dit que pour une procédure de classement, on interroge le propriétaire. L'existence d'un périmètre n'empêchera pas les propriétaires de s'organiser ...

M. Marc Cools rétorque que l'existence du périmètre n'implique pas l'exercice de la préemption.

Mme Anne-Sylvie Mouzon espère que la possibilité de préempter freinera la spéculation.

Le secrétaire d'Etat pense que la préemption peut aussi bien avoir ou ne pas avoir d'effets dissuasifs.

M. Olivier de Clippele pense que la motivation d'utilité publique devra se trouver de toute manière dans la requête adressée au juge de paix. On ne pourra pas se contenter de se référer à ce qui existe dans le périmètre. C'est ce qui découle de la Constitution et de la Convention des Droits de l'Homme.

Le secrétaire d'Etat confirme ce que vient de dire M. Olivier de Clippele. Dans chacun des périmètres, on trouvera des pouvoirs préemptants différents et des causes d'utilité publique différentes.



Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon legt uit dat betwisting mogelijk is wanneer bijvoorbeeld een onteigenende overheid om andere redenen (dan sociale huisvesting) wenst te onteigenen binnen een aan het voorkeurecht onderhevige perimeteer waarbinnen men ter wille van het openbaar nut sociale huisvesting tot stand wenst te brengen of precies wanneer die overheid niet bevoegd is voor het bouwen van sociale woningen.

De heer Olivier de Clippele wijst erop dat sociale huisvesting in de rechtspraak als een reden van openbaar nut erkend wordt. Andere nieuwe redenen kunnen eveneens nagegaan worden door de hoven en rechtbanken, aangezien de reden van openbaar nut in de Grondwet staat.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon preciseert dat de Raad van State de perimeters eventueel erga omnes zal annuleren. Na de termijnen zal alleen nog inter partes een eventuele onregelmatigheid (bijvoorbeeld de onbevoegdheid van de onteigenende overheid met betrekking tot het nagestreefde openbaar nut) aangevoerd kunnen worden voor de hoven en rechtbanken.

De heer Yaron Pesztat ziet het verband niet tussen de redenen voor het vaststellen van de aan het voorkeurecht onderhevige perimeteer en de vier redenen die de voorkeurecht rechtvaardigen. Kan het voorkeurecht alleen uitgeoefend worden om één van die vier doelstellingen te bereiken? Is het bijvoorbeeld mogelijk om het voorkeurecht uit te oefenen om een openbaar plein aan te leggen?

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon antwoordt dat het gaat om een voorziening van collectief belang. Artikel 3 heeft een ruime werkingssfeer.

De staatssecretaris bevestigt dat het voorkeurecht niet kan worden uitgeoefend om kantoren tot stand te brengen.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon preciseert dat het voorkeurecht kan worden uitgeoefend voor bijvoorbeeld kantoren van de NMBS.

De staatssecretaris voegt eraan toe dat, wanneer een wijk een bouwval is geworden, artikel 3, 2. van het ontwerp van toepassing is. Zodra er een bouwval is, kan het voorkeurecht uitgeoefend worden om kantoren en winkels te bouwen.

De heer Yaron Pesztat vraagt of het voorkeurecht kan worden uitgeoefend alleen voor winkels of alleen op de benedenverdieping. Het project van het Zuidstation is een voorbeeld van wat men had kunnen doen, maar niet gedaan heeft.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon zegt dat de reden van openbaar nut nu al niet voor de hand ligt om te onteigenen met het oog op het vestigen van winkels.

Mme Anne-Sylvie Mouzon explique qu'une contestation est possible lorsque par exemple un pouvoir expropriant souhaite exproprier pour d'autres raisons (que du logement social) à l'intérieur d'un périmètre de préemption dans lequel il y a utilité publique à faire du logement social ou si justement ce pouvoir n'a pas la construction de logements sociaux dans ses attributions.

M. Olivier de Clippele rappelle que la jurisprudence a reconnu que le logement social est une cause d'utilité publique. D'autres causes nouvelles peuvent faire l'objet d'une vérification de la part de cours et tribunaux, puisque la cause « d'utilité publique » se trouve dans la Constitution.

Mme Anne-Sylvie Mouzon précise qu'il y aura éventuellement annulation erga omnes des périmètres par le Conseil d'Etat. Hors délais, ce n'est plus qu'inter partes qu'une éventuelle irrégularité (par exemple l'incompétence du pouvoir expropriant au regard de l'utilité publique poursuivie) pourra être invoquée devant les cours et tribunaux.

M. Yaron Pesztat ne perçoit pas le rapport entre ce qui motive l'établissement du périmètre de préemption et les quatre causes qui justifient la préemption. Est-ce que l'on ne peut préempter que pour rencontrer un des ces quatre objectifs? Par exemple est-ce possible de préempter pour créer une place publique?

Mme Anne-Sylvie Mouzon répond qu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif. Le champ d'application de l'article 3 est large.

Le secrétaire d'Etat confirme qu'il n'est pas possible de préempter pour faire du bureau.

Mme Anne-Sylvie Mouzon précise que la préemption est possible pour des bureaux de la SNCB par exemple.

Le secrétaire d'Etat ajoute que lorsqu'un quartier est devenu un chancre, l'article 3, 2. du projet s'applique. Dès qu'il y a un chancre, on peut préempter pour faire du bureau et du commerce.

M. Yaron Pesztat demande si la préemption est possible pour du commerce pur ou seulement situé sur le rez-de-chaussée. Le projet de la gare du Midi est l'exemple de ce qu'on aurait pu faire et ce qui n'a pas été fait.

Mme Anne-Sylvie Mouzon dit que déjà actuellement, la cause d'utilité publique n'est pas évidente pour une expropriation en vue d'installer du commerce.

De heer Yaron Pesztat zegt dat onteigening met het oog op de uitvoering van een BBP mogelijk is om winkels tot stand te brengen. Artikel 3 heeft dus een zeer beperkte werkingssfeer.

Als de heer Cools zegt dat er geen misbruik van voorkennis is, aangezien iedereen dankzij een openbaar onderzoek weet dat er binnenkort een aan het voorkeurecht onderhevige perimter zal worden vastgesteld, weet hij niet hoe het er op de vastgoedmarkt aan toe gaat.

Volgens de staatssecretaris zegt de heer Marc Cools terecht dat het al dan niet uitvoeren van een openbaar onderzoek geen verband houdt met het gevaar van misbruik van voorkennis. Het feit dat er geen openbaar onderzoek wordt uitgevoerd maakt misbruik van voorkennis mogelijk.

De heer Benoît Cerexhe begrijpt niet waarom het ontwerp artikelen over het onteigeningsrecht bevat. Dat is niet het geval in de Waalse en de Vlaamse wetgeving. De Raad van State wijst op het onderscheid dat tussen voorkoop en onteigening moet worden gemaakt. De staatssecretaris was er niet toe verplicht de onteigening te vermelden in het ontwerp.

De staatssecretaris herhaalt dat er een verband tussen beide bestaat. Zelfs wanneer men niet kan spreken van een vermoeden van openbaar nut, kan de reden van openbaar nut op grond van de wetgeving over het voorkeurecht gemakkelijker verantwoord worden wanneer men zich binnen de perimter bevindt. Vele vrederechters betwisten echter de mogelijkheid van onteigening en aanvaarden de reden van openbaar nut niet. Deze kwestie wordt door het ontwerp verduidelijkt. Als de onteigene overheid de in artikel 3 en in het besluit tot de vaststelling van de perimter vermelde werken van openbaar nut niet voortzet, zal het goed eventueel worden teruggegeven, als de onteigende daarom vraagt. Na dertig jaar immobilisme wordt er eveneens een recht op teruggave ingesteld.

De heer Olivier de Clippele citeert professor Jan Demeyer, die soms zei : « La propriété, c'est vraiment le vol. ». Het is doorgaans de eigenaar die bestolen wordt. Het voorkeurecht is oorspronkelijk een feodaal recht. De leenheren lieten hun gronden bewerken, maar wensten toezicht te blijven uitoefenen en zorgden ervoor dat ze de gronden, indien nodig, weer in hun bezit kregen. In de 16<sup>de</sup> eeuw, in Mulhouse, bestond er een ordonnantie met als opschrift « le retrait sur le juif ». De spreker is principieel niet gekant tegen het voorkeurecht. Het kan terecht verantwoord worden door een reden van openbaar nut, maar het is een uitzonderlijk recht.

Vijf jaar geleden heeft Vlaanderen een reeks voorkeurechten aangenomen. Eén van die maatregelen had betrekking op één van de 28 gemeenten in de Brusselse rand en langs de taalgrens. Dat voorkeurecht was gekoppeld aan een decreet over de sociale huisvesting dat ertoe strekte bij

M. Yaron Pesztat dit que l'expropriation pour réaliser un PPAS est possible pour du commerce. L'article 3 est donc fort limité.

M. Cools dit qu'il n'y a pas de délits d'initiés mais à partir du moment où tout le monde est au courant, grâce à un enquête publique, de l'imminence d'un périmètre de préemption, il méconnaît le fonctionnement du marché immobilier.

Le secrétaire d'Etat répond que M. Marc Cools a eu raison de dire que le fait d'avoir ou non une enquête publique n'a pas de rapport avec le danger d'un délit d'initié. Le fait qu'il n'y ait pas enquête publique permet d'avoir des délits d'initiés.

M. Benoît Cerexhe ne comprend pas pourquoi le projet contient des articles sur le droit d'expropriation. Ce n'est pas le cas dans les législations wallonne et flamande. Le Conseil d'Etat rappelle la distinction à faire entre la préemption et l'expropriation. Le secrétaire d'Etat n'était pas obligé de mentionner l'expropriation.

Le secrétaire d'Etat répète qu'un lien existe entre les deux. Même si on ne peut pas parler d'une présomption d'utilité publique, la législation sur la préemption permet de justifier plus facilement la cause d'utilité publique lorsqu'on se trouve à l'intérieur du périmètre. De nombreux juges de paix contestent parfois la possibilité d'expropriation et n'appréhendent pas la cause d'utilité publique. Le projet clarifie cette question. Si l'autorité qui a exproprié ne poursuit pas la cause d'utilité précisée à l'article 3 et dans l'arrêté fixant le périmètre, il y aura éventuellement restitution du bien, si l'exproprié le demande. Après 30 ans d'immobilisme s'ouvre également un droit à la restitution.

M. Olivier de Clippele cite le professeur Jan Demeyer qui disait que parfois : « La propriété, c'est vraiment le vol. ». C'est généralement le propriétaire qui se fait voler. Le droit de préemption est à l'origine un droit féodal. Les seigneurs laissaient leurs manants cultiver les terres mais voulaient garder un droit de regard et s'assurer au besoin du retour des terres. Au 16<sup>ième</sup> siècle à Mulhouse, il existait une ordonnance concernant : « le retrait sur le juif ». L'orateur n'est pas opposé par principe au droit de préemption. Il peut se justifier pour cause d'utilité publique mais c'est un droit exceptionnel.

Il y a 5 ans, la Flandre a voté une série de droits de préemption. Une de ces mesures visait une des 28 communes qui se situent essentiellement autour de Bruxelles et le long de la frontière linguistique. Ce droit de préemption était couplé à un décret sur le logement social qui visait à

voorrang sociale woningen ter beschikking te stellen van degenen die een culturele band met Vlaanderen hebben. De eerste 18 maanden heeft de notaris dat recht van voorkoop 3.600 keer aangeboden en het is 4 keer uitgeoefend voor bescheiden bouwterreinen. Het wordt dus zelden uitgeoefend. Er moet rekening worden gehouden met de administratieve kosten van de voorkoopprocedure. Thans lijkt het debat over het voorkooprecht in Vlaanderen trouwens sterk afgezwakt te zijn, omdat dat recht bijna niet uitgeoefend wordt.

Het ontwerp over het voorkooprecht houdt rekening met de verkoper, maar niet met de koper. Deze laatste heeft echter kosten gemaakt alvorens de koopbeslissing te nemen. Men heeft onvoldoende rekening gehouden met de angst die de uitoefening van een voorkooprecht bij de koper teweegbrengt.

Ten slotte moet het voorkooprecht echt dienen voor een reden van openbaar nut wanneer zulks noodzakelijk is op de plaats waar het voorkooprecht wordt uitgeoefend. Het mag niet dienen om grote projecten waartegen het Gewest gekant zou zijn, te blokkeren. Dat leidt tot bouwvallen. De stedenbouwkundige planning kan worden verfijnd en zou moeten volstaan om een stadsproject uit te voeren.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon wijst erop dat er sinds de nacht van 4 augustus 1789 een groot verschil bestaat tussen de feodale leenheer en de aan de democratische controle onderworpen openbare overheid. De staatssecretaris kan niet vergeleken worden met een feodale leenheer die de zoon is van een andere feodale leenheer. Men kan ook eens denken aan de koper die zijn keuze had laten vallen op een goed waarop het voorkooprecht is uitgeoefend. Men moet echter ook rekening houden met degenen die goederen doorverkopen tegen onaanvaardbare prijzen zodra ze vernomen hebben dat er binnenkort een wijkcontract zal worden gesloten. Neen tegen de individualisering van de winsten en neen tegen de collectivisatie van de verliezen !

De heer Yaron Pesztat begrijpt de ongerustheid van de heer Olivier de Clippele. Zijn partij dient dit ontwerp van ordonnantie met tegenzin in. Gaat men niet een beetje ver als men de eigenaars met laten of joden vergelijkt ? Als men de ontgoochelde kopers verdedigt, verdedigt men ook de vastgoedspeculanten. In de wijk aan het Zuidstation is hetzelfde goed verschillende keren op dezelfde dag verkocht en is de waarde ervan bij elke transactie verdubbeld.

De heer Benoît Cerexhe is ontroerd door de woorden van de heer Olivier de Clippele. Het is immers niet makkelijk om de partijlijn te volgen en deze tekst aan te nemen. Hoe kan men de eigenaarssyndicaten, de vertegenwoordigers van de bouwfederatie of het middenstandsverbond onder ogen komen ? Deze goedkeuring is een ongelukkige zaak, want ze gebeurt in ruil voor de goedkeuring van de OOPS.

Voorts kan de spreker geen glimlach onderdrukken wanneer hij mevrouw Mouzon hoort spreken van democratische controle op een aantal instellingen van openbaar nut.

donner des logements sociaux par priorité à ceux qui avaient un lien culturel avec la Flandre. Les 18 premiers mois, ce droit de préemption a été offert 3.600 fois par le notaire et il a été exercé 4 fois pour de modestes terrains à bâtir. L'exercice se fait donc rarement. Il faut considérer le coût administratif qu'entraîne la procédure de préemption. Aujourd'hui, en Flandre le débat sur la préemption semble d'ailleurs fort atténué pour cause d'inapplication.

Le projet sur le droit de préemption prend en considération le vendeur et oublie l'acheteur. Celui-ci a pourtant engagé des frais avant de prendre la décision d'acheter. On n'a pas suffisamment mesuré la terreur que provoque chez lui l'exercice d'un droit de préemption.

Enfin, le droit de préemption doit vraiment servir à une cause d'utilité publique quand elle est nécessaire à l'endroit où l'on exerce le droit de préemption. Il ne doit pas servir à bloquer des grand projets que la Région voit d'un mauvais oeil. Le résultat en est la création de chancres. La planologie urbanistique peut être affinée et devrait suffire pour mener un projet de ville.

Mme Anne-Sylvie Mouzon rappelle que depuis la nuit du 4 août 1789 il existe une grande différence entre le seigneur féodal et le pouvoir public qui est soumis au contrôle démocratique. On ne peut pas comparer le secrétaire d'Etat à un seigneur féodal fils d'un autre seigneur féodal. On peut avoir une pensée pour l'acheteur qui avait jeté son dévolu sur un bien préempté. Mais, il faut aussi voir la joie de ceux qui revendent à des prix inadmissibles dès qu'ils ont appris l'imminence d'un contrat de quartier. Non à l'individualisation des profits et à la collectivisation des pertes !

M. Yaron Pesztat comprend les inquiétudes de M. Olivier de Clippele. A son corps défendant, son parti présente ce projet d'ordonnance. N'est-ce pas aller un peu loin de comparer les propriétaires aux manants ou aux juifs ? Défendre les acheteurs déçus, c'est aussi défendre les spéculateurs immobiliers. Dans le quartier de la gare du Midi, on a parfois vendu le même bien plusieurs fois le même jour et à chaque transaction, le bien doublait de valeur.

M. Benoît Cerexhe a été ému par les paroles de M. Olivier de Clippele. Il n'est pas facile en effet de rentrer dans le rang et de voter ce texte. Comment être fier quand il faudra rencontrer les syndicats des propriétaires, les représentants de la fédération de la construction, ou l'union des classes moyennes ? Ce vote est un troc malheureux, il se fait en échange du vote sur l'OOPU.

Il faut également sourire quand Mme Mouzon parle du contrôle démocratique sur un certain nombre d'organismes d'intérêt public.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon antwoordt dat de instellingen van openbaar nut het voorkooprecht niet rechtstreeks kunnen uitoefenen, maar dat via de regering moeten doen.

De heer Benoît Cerexhe antwoordt dat de GOMB een rechtstreeks voorkooprecht heeft (artikel 6, 3. van het ontwerp).

Volgens de staatssecretaris kan men niet spreken van een schending van het eigendomsrecht. De enige beperking die een eigenaar-verkoper heeft is dat hij zijn koper niet kan kiezen. Het probleem ligt bij de koper die het risico loopt dat hij het door hem gekozen goed niet kan kopen. Wat de wijk aan het Zuidstation betreft, wijst de staatssecretaris erop dat als Sint-Gillis een BBP met een onteigeningsperimeter had opgesteld, de speculatie waarvan sprake niet mogelijk zou zijn geweest.

De heer Yaron Pesztat vraagt of de voorkooprechthebbende overheid een goed kan onteigenen dat haar ter voorkoop is aangeboden, maar waarvan de prijs haar speculatief lijkt. Maakt de termijn het mogelijk te onteigenen na de toepassing van het voorkooprecht ?

De heer Benoît Cerexhe preciseert dat men in dat geval veronderstelt dat er een reden van openbaar nut is.

De staatssecretaris antwoordt dat men niet noodzakelijk in een onteigeningsprocedure vervalt nadat men tevergeefs getracht heeft het goed te kopen tegen een te hoge prijs in het kader van de toepassing van het voorkooprecht. De twee procedures zijn van elkaar gescheiden. Er is een soort van « vermoeden » van openbaar nut binnen de perimeter. Het is niet omdat men afstand doet van de uitoefening van het voorkooprecht dat men achteraf niet meer tot onteigening kan overgaan.

In geval van weigering wegens betwisting van de prijs, baseerde men zich voor de evaluatie van de prijs op een onteigeningsprocedure vervat in de wet van 1962 op de onteigening. In het eindontwerp is daar geen sprake meer van. Als het goed waarop een voorkooprecht wordt uitgeoefend vandaag te duur is, kan men trachten om het langs een andere weg, via onteigening, te verkrijgen. Dan ontnemt men een eigenaar zijn goed tegen zijn wil, wat een wederbeleggingsvergoeding impliceert.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon legt uit dat artikel 15 (van het voorontwerp) bepaalde dat, bij ontstentenis van een overeenkomst over de prijs, de voorkooprechthebbende overheid over een termijn van een maand beschikt om de onteigening te vorderen. Dat is niet meer het geval in het huidige artikel 14 van het ontwerp. Vandaag staan de twee procedures naast elkaar, maar de ene is niet ondergeschikt aan de andere. Artikel 14 houdt in dat de door de onteigenende overheid aangevoerde reden van openbaar nut niet meer ter discussie kan worden gesteld, als dat niet

Mme Anne-Sylvie Mouzon répond que les organismes d'intérêt public n'ont pas un pouvoir direct de préemption. Ils doivent passer par le Gouvernement.

M. Benoît Cerexhe répond que la SDRB a un pouvoir direct de préemption (article 6, 3. du projet).

Le secrétaire d'Etat ne pense pas que l'on puisse parler d'une atteinte au droit de propriété. La seule restriction faite à un propriétaire vendeur c'est de ne pas pouvoir choisir son acheteur. Le problème se situe dans le chef de l'acheteur qui risque de ne pas pouvoir acquérir le bien sur lequel il a jeté son dévolu. En ce qui concerne le quartier de la gare du Midi, le secrétaire d'Etat rappelle que si Saint-Gilles avait élaboré un PPAS avec un périmètre d'expropriation, la spéculation dont il a été question, n'eût pas été possible.

M. Yaron Pesztat se demande si le pouvoir préemptant peut exproprier un bien qui lui a été présenté pour préemption, mais dont le prix lui semble spéculatif. Est-ce que le délai permet d'exproprier suite à la préemption ?

M. Benoît Cerexhe précise que dans ce cas, l'utilité publique est présumée.

Le secrétaire d'Etat répond que l'on ne retombe pas nécessairement dans une procédure d'expropriation après avoir tenté en vain une préemption trop coûteuse. Les deux procédures sont séparées. Il y a une espèce de « présomption » d'utilité publique dans le périmètre. Ce n'est pas parce que l'on renonce à la préemption que l'on ne peut plus par la suite exproprier.

Dans l'avant-projet, en cas de refus pour cause de contestation du prix, l'on se greffait sur une procédure d'expropriation uniquement au niveau de l'évaluation du prix reprise dans la loi de 1962 sur l'expropriation. Dans le projet final, il n'en est plus question. Aujourd'hui, si le bien préempté est trop cher, on peut tenter le pari d'une autre voie, celle de l'expropriation. Il s'agit alors de priver un propriétaire de son bien contre sa volonté ce qui implique une indemnité de réemploi.

Mme Anne-Sylvie Mouzon explique que l'article 15 (de l'avant-projet) prévoyait qu'à défaut d'accord sur le prix, le pouvoir préemptant disposait d'un délai d'un mois pour requérir l'expropriation. Ce n'est plus le cas pour l'actuel article 14 du projet. Aujourd'hui, les deux procédures sont juxtaposées, non subordonnées. L'article 14 signifie que la cause d'utilité publique invoquée par le pouvoir expropriant ne peut plus être remise en question si elle ne l'a pas été au moment de l'adoption du périmètre. On peut encore vérifier si cette cause entre dans les compétences du pouvoir

het geval was toen de perimeter werd goedgekeurd. Men kan nog nagaan of deze reden binnen de bevoegdheden van de onteigenende overheid valt en of de onteigenende overheid het goed wel degelijk voor de voornoemde reden heeft bestemd.

## V. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

### Artikel 1

Artikel 1 behoeft geen commentaar. Het wordt bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden aangenomen.

### Artikel 2

De heer Yaron Pesztat wenst verduidelijkingen over artikel 2, 2°. 60 tot 80 % van de Brusselse bevolking voldoet aan de voorwaarden om een sociale woning te krijgen. Als de voorgestelde definitie wordt toegepast, voldoet tussen 80 en 100 % van de bevolking aan de voornoemde voorwaarden. Gaat het dan nog om sociale woningen? Wat is dan de bedoeling? Gaat het om woningen voor middeninkomens?

De heer Clerfayt vindt deze definitie nuttig, zelfs als ze slechts één procent van de huurmarkt uitsluit.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon legt uit dat het de inkomens van de huurders zijn die geen 20 % hoger mogen zijn dan de toelatingsinkomens voor de sociale huisvesting. Dat betekent niet dat er 20 % meer huurders zijn.

De staatssecretaris bevestigt dat het om mensen gaat van wie het inkomen maximum 20 % hoger ligt dan het vastgestelde maximum om in aanmerking te komen voor een sociale woning en voor wie huisvestingsprogramma's tegen geconventioneerde prijzen opgesteld worden. Het gaat erom voor dergelijke woningen het voorkeurecht te kunnen uitoefenen. De staatssecretaris denkt aan de compensaties op het vlak van de huisvesting voor de gebouwen D4-D5.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon legt uit dat zulks ook het geval is met de wijkcontracten. 20 % boven de inkomsten betekent niet 80 % van de bevolking.

In verband met artikel 2.3 vraagt de heer Yaron Pesztat of het besluit tot vaststelling van de perimeter de gebouwen in kwestie moet vermelden.

De staatssecretaris antwoordt dat het besluit betrekking heeft op de kadastrale percelen. Zodra de perimeter vastgesteld is, wordt elke eigenaar daarvan op de hoogte gebracht. Ingeval een goed horizontaal verdeeld wordt, zijn

expropriant et si le pouvoir expropriant a bien affecté le bien à la cause énoncée.

## V. Discussion des articles et votes

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

L'article 1<sup>er</sup> ne suscite aucun commentaire, il est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

### Article 2

M. Yaron Pesztat souhaite des précisions sur l'article 2, 2°. On sait que 60 à 80 % de la population bruxelloise est dans les conditions d'accès au logement social. En appliquant la définition proposée, on obtient un groupe entre 80 et 100 % de la population. Est-ce encore du logement social? Qu'est-ce qu'on vise? Est-ce du logement moyen?

M. Clerfayt pense que cette définition est utile même si elle n'exclut qu'un pour-cent du marché locatif.

Mme Anne-Sylvie Mouzon explique que ce sont les revenus des locataires qui ne peuvent excéder 20 % de plus par rapport aux revenus d'admission du logement social, ce qui ne signifie pas 20 % de locataires en plus.

Le secrétaire d'Etat confirme qu'il s'agit des gens dont le revenu dépasse au maximum 20 % le plafond prévu pour pouvoir bénéficier d'un logement social et pour qui on développe des programmes de logement à prix conventionné. Il s'agit de pouvoir préempter pour de tels logements. Le secrétaire d'Etat songe aux compensations logement pour le D4-D5.

Mme Anne-Sylvie Mouzon explique que c'est aussi le cas des contrats de quartier. 20 % de plus de revenus ne veut pas dire 80 % de la population.

A propos l'art 2.3, M. Yaron Pesztat se demande si l'arrêté du périmètre doit désigner les immeubles concernés.

Le secrétaire d'Etat répond que l'arrêté concerne les parcelles cadastrales. Une fois le périmètre arrêté, chaque propriétaire en est avisé. En cas de division horizontale d'un bien, les principes généraux s'appliquent. La délimitation

de algemene beginselen van toepassing. De perimeter moet voldoende nauwkeurig afgebakend zijn om overeen te komen met de grenzen van de kadastrale percelen.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon preciseert dat de verschillende onroerende goederen in de perimeter moeten worden opgenomen en niet in het besluit tot vaststelling van de perimeter. De ordonnantie sluit ambtshalve een reeks onroerende goederen uit.

Artikel 2 wordt bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden aangenomen.

### Artikel 3

De heer Yaron Pesztat herhaalt dat de vier gevallen waarin dit artikel voorziet te beperkt zijn in vergelijking met de algemene doelstellingen die de voorkeurechthebbende overheden zouden kunnen vaststellen. Waarom zou men niet voorzien in de mogelijkheid om voor een algemeen evenwicht in het kader van een stadsontwikkelingsproject te zorgen ?

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon is het daar niet mee eens. De punten 1° en 4° hebben betrekking op gevallen van openbaar nut wegens de bestemming van het goed. De punten 2 en 3 vallen onder het begrip « openbaar nut » wegens de staat waarin een onroerend goed zich bevindt, ongeacht de bestemming die het later zal krijgen. Het begrip « voorziening van collectief belang » is zeer ruim. Men kan een leegstaand en onbewoonbaar gebouw verbouwen en het vervolgens afstaan voor de uitoefening van een privé-activiteit.

De staatssecretaris bevestigt dit standpunt.

De heer Bernard Clerfayt legt uit dat men ongezonde kantoren zal kunnen verbouwen. Men kan een bouwval met de grond gelijkmaken om er een park aan te leggen. Hij stelt voor om het 2° om taalkundige redenen te verbeteren.

Na een korte gedachtenwisseling wordt de volgende technische verbetering van 2° goedgekeurd door de commissieleden : « de bestrijding van het bestaan van leegstaande en onbewoonbare gebouwen. ».

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon vraagt of het woord « en » in het 1° en het 2° cumulatief is.

De staatssecretaris bevestigt dat. Een leegstaand gebouw voldoet niet aan de in het 2° gestelde voorwaarden.

De heer Marc Cools vindt het nuttig dat de twee begrippen « leegstaand » en « onbewoonbaar » behouden zijn. Het is niet gemakkelijk te bepalen wat een leegstaand gebouw is. Is dat een gebouw dat niet gebruikt wordt of een gebouw dat aan het verloederen is ? Een niet-gebruikt gebouw is niet noodzakelijk onbewoonbaar. Sommige per-

du périmètre doit être suffisamment précise pour  pouser le contour des parcelles cadastrales.

Mme Anne-Sylvie Mouzon précise que c'est le périmètre qui doit reprendre les différents immeubles et non l'arrêté qui le définit. L'ordonnance exclut d'office une série d'immeubles.

L'article 2 est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

### Article 3

M. Yaron Pesztat répète que les quatre cas de figure de cet article sont très limitatifs par rapport aux objectifs généraux que pourraient se fixer les pouvoirs préemptants. Pourquoi se priver de la possibilité d'assurer un équilibre global dans une opération de développement urbain ?

Mme Anne-Sylvie Mouzon ne partage pas cette opinion. Les points 1° et 4° visent des cas d'utilité publique en raison de l'affectation du bien. Les points 2 et 3 relèvent de la notion d'utilité publique en raison de l'état dans lequel se trouve un immeuble, indépendamment de l'affectation qui lui sera donnée ultérieurement. La notion d'équipement public est très large. On peut transformer un immeuble abandonné et insalubre et ensuite le céder pour une activité de type privé.

Le secrétaire d'Etat confirme ces propos.

M. Bernard Clerfayt explique que l'on pourra transformer des bureaux insalubres. On peut raser un chancre pour y mettre un parc. Pour des raisons linguistiques, il propose de corriger le 2°.

Après un bref échange, la correction technique suivante du 2° est approuvée par les commissaires : « lutter contre l'existence d'immeubles abandonnés et insalubres. ».

Mme Anne-Sylvie Mouzon demande si le « et » au 1° et au 2° est cumulatif.

Le secrétaire d'Etat le confirme. Un immeuble simplement vide n'entre pas dans les conditions du 2°.

M. Marc Cools pense qu'il est utile d'avoir maintenu la double notion d'abandon et d'insalubrité. Il est malaisé de définir ce qu'est un immeuble abandonné. Est-ce un immeuble inoccupé ou est-ce un immeuble qui se remarque par des signes de détérioration ? Un bâtiment inoccup  n'est pas nécessairement insalubre. Certaines personnes

sonen in een rustoord voor bejaarden hopen dat ze nog naar huis kunnen. In dat geval staat het gebouw leeg doch is het niet ongezond.

Artikel 3 wordt bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden aangenomen.

#### *Artikel 4*

De heer Benoît Cerexhe heeft problemen met de absolute machtiging die aan de regering wordt verleend om een perimeter af te bakenen. De perimeter wordt zonder openbaar onderzoek en zonder voorafgaande kennisgeving afgebakend. In dit geval is deze bevoegdheid veel te groot. Het hele Gewest zou aan een aan het voorkeepsrecht onderhevige perimeter onderworpen kunnen worden. Er is een openbaar onderzoek nodig en de betrokkenen moeten hun opmerkingen kunnen meedelen die aan een overlegcommissie zullen worden voorgelegd. Dat is de strekking van zijn amendementen nrs. 1 en 2. Als de regering afwijkt van het advies van de overlegcommissie, zal ze haar beslissing moeten motiveren.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon is het niet eens met de heer Benoît Cerexhe. De ordonnantie dient om speculatie tegen te gaan. Als men een openbaar onderzoek organiseert, zal men die doelstelling niet halen.

De heer Bernard Clerfayt denkt dat een openbaar onderzoek niet nuttig is omdat de eigenaars over de klassieke rechtsmiddelen tegen de beslissingen van de regering beschikken, zoals bijvoorbeeld het gebrek aan motivering. Het voordeel van een openbaar onderzoek zou erin bestaan dat elke belanghebbende het recht krijgt om opmerkingen over de perimeter te maken. Dat zou de procedure verlenen en voor uiterst nadelige publiciteit zorgen.

Amendement nr. 1 wordt verworpen met 7 stemmen bij 1 onthouding.

Amendement nr. 2 is doelloos geworden.

Artikel 4 wordt aangenomen met 7 stemmen tegen 1, bij 1 onthouding.

#### *Artikel 5*

De heer Benoît Cerexhe heeft een vraag over de opheffing van de perimeter. Een regering kan aan het einde van een zittingsperiode een perimeter vaststellen. Enkele maanden later kan een andere regering met eenzelfde gemotiveerde beslissing die perimeter opheffen.

De staatssecretaris bevestigt dat. In het kader van de beschermingsprocedures wordt hij soms geconfronteerd met verbazingwekkende motiveringen van zijn voorgangers. Hoe kan men motiveren dat een gebouw niet langer

dans un home espèrent pouvoir retourner chez elles. Dans un tel cas, le bâtiment est inoccupé sans insalubrité.

L'article 3 est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

#### *Article 4*

M. Benoît Cerexhe dit que la délégation absolue faite au Gouvernement pour délimiter un périmètre lui pose problème. Cette délimitation se fait sans enquête publique et sans notification préalable. En l'espèce ce pouvoir est exorbitant. L'ensemble de la Région pourrait être soumis à périmètre de préemption. Il faut une enquête publique et les personnes concernées doivent pouvoir faire part de leurs observations qui seront soumises à une commission de concertation. C'est le sens des amendements n<sup>os</sup> 1 et 2 qu'il dépose. Si le gouvernement s'écarte de l'avis de la commission de concertation, il devra motiver sa décision.

Mme Anne Sylvie Mouzon ne suit pas la demande de M. Benoît Cerexhe. Le but de l'ordonnance est de lutter contre la spéculation. Organiser une enquête publique fera rater cet objectif.

M. Bernard Clerfayt pense que l'enquête publique n'est pas utile dans la mesure où les propriétaires disposent des recours classiques contre les décisions du Gouvernement, tel le défaut de motivation. L'intérêt d'une enquête publique serait d'ouvrir un droit supplémentaire à toute autre personne intéressée à discuter du périmètre, ce qui allonge la procédure et crée des effets de publicité dévastateurs.

L'amendement n<sup>o</sup> 1 est rejeté par 7 voix et 1 abstention.

L'amendement n<sup>o</sup> 2 devient sans objet.

L'article 4 est adopté par 7 voix contre 1 et 1 abstention.

#### *Article 5*

M. Benoît Cerexhe a une question à propos de l'abrogation du périmètre. En fin de législature, un gouvernement peut arrêter un périmètre. Quelques mois plus tard, un autre gouvernement moyennant une même décision motivée peut abroger ce périmètre.

Le secrétaire d'Etat confirme ce propos. Dans les procédures de classement, le secrétaire d'Etat est parfois confronté à des motivations étonnantes données par ses prédécesseurs. Comment motiver un déclassement puisque ces mo-

beschermd wordt, als die verbazingwekkende motiveringen onveranderd blijven ? Om te verantwoorden dat een gebouw niet langer beschermd wordt, dient men als reden aan te voeren dat de reden voor de bescherming ervan niet meer geldig is. De opheffing van een perimeter zal met een wijziging van de omstandigheden gemotiveerd moeten worden. Wat men gisteren heeft gedaan, kan men vandaag ongedaan maken.

Artikel 5 wordt bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden aangenomen.

#### *Artikel 6*

De heer Benoît Cerexhe wijst erop dat de regering een voorkooprecht kan toekennen aan welbepaalde personen die voor eigen rekening of voor andermans rekening handelen. Het Gewest zou kunnen handelen voor een gewestelijke instelling van openbaar nut die van het Gewest afhangt, terwijl de GOMB zou kunnen handelen voor rekening van een openbare vastgoedmaatschappij bedoeld in de ordonnantie van 1993. De regering heeft de Raad van State geantwoord dat het haar bedoeling was om de voorkooprechtgebende overheden toe te staan te handelen voor rekening van andere rechtspersonen, als zulks opportuun is en verloopt volgens de regels die ze zelf zouden vaststellen zonder dat de ordonnantie hen een rechtstreeks voorkooprecht toekent. Volgens de Raad van State moeten de voorwaarden voor die mechanismen in de ordonnantie worden vastgesteld. Voorts zou de wetgeving met betrekking tot de organisatie van die instellingen van openbaar nut gewijzigd moeten worden. De staatssecretaris heeft niet geantwoord op die bezwaren. Daarom worden er amendementen ingediend.

Tijdens de algemene bespreking heeft men gesproken van de politieke controle op de instellingen die het voorkooprecht kunnen uitoefenen. Wanneer dat recht voor andermans rekening wordt uitgeoefend, is er nog minder democratische controle.

De staatssecretaris antwoordt dat de regering verantwoordelijk is als ze voor rekening van de gewestelijke instellingen van openbaar nut het voorkooprecht uitoefent. De Raad van State drukt zich trouwens uit in de voorwaardelijke wijs. In het advies van de Raad van State wordt immers formeel gesproken van de ordonnantie waarin de regels zouden moeten worden verduidelijkt. De Raad van State reageert hier echter op het feit dat de instellingen van openbaar nut zelf de procedure voor de toepassing van het voorkooprecht kunnen organiseren. Die regels moeten dus in de ordonnantie of krachtens de ordonnantie vastgesteld worden.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon leest de volgende zin uit het advies van de Raad van State voor : « 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

tivations étonnantes restent telles quelles ? Pour justifier le déclassement, il faut invoquer la disparition du motif qui a justifié le classement. Il faudra motiver l'abrogation d'un périmètre en fonction d'un changement de circonstances. Or, ce qui a été fait hier peut être défait demain.

L'article 5 est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

#### *Article 6*

M. Benoît Cerexhe note qu'un droit de préemption peut être accordé par le Gouvernement à des personnes déterminées, agissant pour elles-mêmes ou pour d'autres. La Région pourrait agir pour un organisme d'intérêt public (OIP) régional qui dépend d'elle, tandis que la SLRB pourrait agir pour une société immobilière de service public visée par l'ordonnance de 1993. Le Gouvernement a répondu au Conseil d'Etat que l'intention était de permettre aux pouvoirs préemptants d'intervenir pour d'autres personnes morales si cela est opportun et selon des modalités qu'ils fixeraient eux-mêmes sans que l'ordonnance leur accorde directement un droit de préemption. Pour le Conseil d'Etat c'est à l'ordonnance qu'il appartient de fixer les conditions de ces mécanismes. Par ailleurs, les législations organiques de ces OIP devraient elles-mêmes être modifiées. Le secrétaire d'Etat n'a pas répondu à ces objections. D'où le dépôt d'amendements.

On a parlé lors de la discussion générale du contrôle politique des institutions susceptibles de préempter. Lorsque la préemption se fait « pour le compte de », ce contrôle démocratique est encore moins présent.

Le secrétaire d'Etat répond que le Gouvernement engage sa responsabilité en préemptant pour le compte d'OIP régionaux. Le Conseil d'Etat s'exprime d'ailleurs au conditionnel. L'avis du Conseil d'Etat dit formellement que l'ordonnance devrait préciser les modalités. Or, le Conseil d'Etat réagit ici au fait que les OIP puissent organiser eux-mêmes la procédure par laquelle ils pourraient préempter. C'est donc dans l'ordonnance ou en vertu de celle-ci que doivent être arrêtées les modalités.

Mme Anne-Sylvie Mouzon lit la phrase suivante de l'avis du Conseil d'Etat : « 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



van de overige betrokken rechtspersonen moeten worden gewijzigd. » (gedr. st. nr. A-307/1, blz. 30). Een louter besluit van de regering zal niet volstaan.

De heer Yaron Pesztat begrijpt niet waarom men in artikel 6.3 van de GOMB spreekt. Hoe kan artikel 6.3 met artikel 3 overeenstemmen ?

De heer Bernard Clerfayt antwoordt dat als men bedrijven vestigingsplaatsen verschaft, men aan economische expansie doet. Men kan kantoren die een bouwval zijn en die problemen voor de stedelijke economische ontwikkeling doen rijzen, renoveren.

De staatssecretaris verduidelijkt dat de in artikel 3 gestelde voorwaarden niet cumulatief zijn.

De heer Yaron Pesztat zegt dat het om een leegstaande en onbewoonbare bouwval moet gaan. Dat beperkt het toepassingsgebied. Hoe zal de GOMB middelgrote woningen tot stand kunnen brengen ?

De staatssecretaris wijst erop dat de GOMB in het militaire ziekenhuis van Elsene sociale huisvesting tot stand heeft gebracht, zowel woningen tegen geconventioneerde als tegen vrije prijzen.

De heer Yaron Pesztat vraagt wat er gebeurt als er geen gemengde operatie kan worden uitgevoerd. De GOMB heeft niet als opdracht sociale huisvesting tot stand te brengen.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon vindt dat wanneer men een ordonnantie opstelt, het niet mogelijk om alle andere wetten te herschrijven. Middelgrote woningen en economische expansie behoren tot de opdrachten van de GOMB. Niets belet de GOMB het voorkeepsrecht op een leegstaand en onbewoonbaar gebouw uit te oefenen met het oog op economische expansie. Niets belet de GOMB om het voorkeepsrecht op een bewoonbaar goed uit te oefenen om er sociale huisvesting tot stand te brengen. Dat is niet verboden, noch door de wetgeving op de GOMB noch door het ontwerp.

De heer Yaron Pesztat vindt dat de GOMB in dat geval het goed voor minder dan 35.000 frank/m<sup>2</sup> zou moeten verkopen.

De staatssecretaris bevestigt het standpunt van mevrouw Anne-Sylvie Mouzon.

De voorzitter antwoordt dat de rechtbanken zullen beslissen.

Amendement nr. 3 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 1, bij 1 onthouding.

Amendement nr. 4 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 1, bij 1 onthouding.

Artikel 6 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1, bij 1 onthouding.

concernées. » (p 30, Doc n° A-307/1). Un simple arrêté du Gouvernement ne suffira pas.

M. Yaron Pesztat ne comprend pas la présence de la SDRB à l'article 6.3. Comment recouper l'article 6.3 avec l'article 3 ?

M. Bernard Clerfayt répond que loger des entreprises, c'est de l'expansion économique. On peut rénover des bureaux à l'état de chancre qui posent des problèmes de développement économique urbain.

Le secrétaire d'Etat précise que les conditions de l'article 3 ne sont pas cumulatives.

M. Yaron Pesztat dit que le chancre doit être abandonné et insalubre, ce qui rétrécit le champ d'application. Comment la SDRB va-t-elle pouvoir faire du logement moyen ?

Le secrétaire d'Etat rappelle que la SDRB a développé à l'hôpital militaire d'Ixelles du logement social, du logement à prix conventionné et du logement à prix libre.

M. Yaron Pesztat se demande ce qui se passe s'il n'y a pas moyen de mener une opération mixte. La création de logement social ne figure pas dans les missions de la SDRB.

Mme Anne-Sylvie Mouzon pense qu'il n'est pas possible, quand on rédige une ordonnance, de réécrire toutes les autres lois. La SDRB a comme mission le logement moyen et l'expansion économique. Rien n'empêche la SDRB de préempter un immeuble abandonné et insalubre pour faire de l'expansion économique. Rien n'empêche la SDRB de préempter un bien salubre pour y faire du logement social. Rien dans la législation sur la SDRB ni dans le projet ne l'interdit.

M. Yaron Pesztat pense que, dans ce cas, la SDRB devra vendre à moins de 35.000 BEF/m<sup>2</sup>.

Le secrétaire d'Etat confirme les propos de Mme Anne-Sylvie Mouzon.

Le Président répond que les tribunaux trancheront.

L'amendement n° 3 est rejeté par 9 voix contre 1 et 1 abstention.

L'amendement n° 4 est rejeté par 9 voix contre 1 et 1 abstention.

L'article 6 est adopté par 9 voix contre 1 et 1 abstention.

*Artikel 7*

De heer Olivier de Clippele vraagt om te bevestigen dat schenkingen en legaten niet onder het toepassingsgebied van dit artikel vallen, maar wel de inbrengen in vennootschappen, zelfs wanneer ze met aandelen vergoed worden of wanneer het om een gemengde inbreng gaat.

De heer Benoît Cerexhe vraagt of een inbreng in vennootschap een vervreemding is.

De heer Olivier de Clippele antwoordt dat er vervreemding is, aangezien er een andere eigenaar is en de inbreng met aandelen wordt vergoed.

De staatssecretaris bevestigt dit antwoord maar, wijst erop dat er eveneens met artikel 7.8° rekening moet worden gehouden.

De heer Olivier de Clippele antwoordt dat het in dat geval om fiscale nuloperaties gaat. A fortiori hoeft de tekst niet gewijzigd te worden om er de inbreng in op te nemen.

Aangezien er in het eerste lid van artikel 7 sprake is van de volle eigendom, wordt het voorkeurecht niet uitgeoefend in geval van verkoop van het vruchtgebruik noch in geval van verhuring voor langer dan 9 jaar.

De staatssecretaris antwoordt dat alle rechten die de eigendom splitsen uitgesloten zijn. Degene die zijn gebouw voor 18 jaar verhuurt valt niet onder het stelsel van een gesplitst eigendomsrecht. Dat is een daad van beschikking die aan bijzondere vormvoorschriften onderworpen is.

De heer Olivier de Clippele legt uit dat, aangezien de gebouwen die volgens het BTW-stelsel als nieuwbouw beschouwd worden, vrijgesteld worden, er een praktijk bestaat om de gebouwen van tevoren te verkopen. Er bestaat een bouwvergunning en men doet een vervroegde aangifte bij de BTW. Het gebouw wordt echter niet verkocht volgens het stelsel van de registratierechten, maar volgens het BTW-stelsel. Het gebouw zal verbouwd worden. Als deze verbouwing meer dan 60 % van de verkoopwaarde kost, wordt het als nieuw beschouwd. Het is mogelijk om een vervroegde aangifte te doen, als uit het dossier blijkt dat de koper de nodige werken zal laten uitvoeren om het gebouw als nieuw te doen beschouwen. Minister Maystadt had deze mogelijkheid van vervroegde aangifte bevestigd.

De staatssecretaris bevestigt dat elke vervreemdingsregeling die niet verloopt volgens het stelsel van de registratierechten, buiten het toepassingsgebied van de ordonnantie valt.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon vraagt of er een voorkeurecht kan worden uitgeoefend op de overdracht van erfpacht tegen een symbolische erfpachtrente. Vervolgens kan men dan de volle eigendom bij testament of bij erfenis overdragen.

*Article 7*

M. Olivier de Clippele demande à confirmer que ni les donations, ni les legs testamentaires, mais bien les apports en société sont visés à cet article, même s'ils sont rémunérés en actions ou s'il s'agit d'un apport mixte.

M. Benoît Cerexhe demande en quoi un apport en société est une aliénation.

M. Olivier de Clippele répond qu'il y a aliénation puisqu'il y a une modification de propriétaire et l'apport est rémunéré en actions.

Le secrétaire d'Etat confirme ce propos mais rappelle qu'il faut également tenir compte de l'article 7.8°.

M. Olivier de Clippele répond que, dans ce cas, il s'agit d'opérations fiscalement neutres. A fortiori, il ne faut pas modifier le texte pour y inclure l'apport.

Puisqu'il est question à l'art 7 premier alinéa de la pleine propriété, la préemption n'est pas appliquée en cas de vente de l'usufruit, ni en cas de location de plus de 9 ans.

Le secrétaire d'Etat répond que tous les droits qui démembrement la propriété sont exclus. Celui qui loue son immeuble pour 18 ans n'est pas dans le régime d'un droit démembrement de la propriété. C'est un acte de disposition qui demande un formalisme particulier.

M. Olivier de Clippele explique que puisque l'on exonère les immeubles considérés comme neufs sous le régime de la TVA, il existe une pratique qui vise à vendre par anticipation des bâtiments. Il existe un permis de bâtir et l'on fait une déclaration anticipée d'application à la TVA. Or le bâtiment ne se vend pas sous le régime des droits d'enregistrement mais se vend sous le régime de la TVA. Le bâtiment va être transformé. Si cette transformation dépasse les 60 % de la valeur vénale, il est considéré comme neuf. Il est possible de faire une déclaration anticipée s'il ressort du dossier que l'acheteur fera exécuter les travaux nécessaires afin que le bâtiment soit considéré comme neuf. Le ministre Philippe Maystadt avait confirmé cette possibilité d'anticipation.

Le secrétaire d'Etat confirme que tout régime d'aliénation qui ne se fait pas sous le régime des droits d'enregistrement échappe au champ d'application de l'ordonnance.

Mme Anne-Sylvie Mouzon se demande si la cession de l'emphytéose moyennant un canon symbolique est préemptable dès lors qu'on peut céder la pleine propriété ensuite, par testament ou par héritage.

De staatssecretaris antwoordt dat een nalatenschap niet onder bezwarende titel is. Bij een nalatenschap is er geen wil van eigendomsoverdracht. Wanneer de splitsing van het eigendomsrecht door de verkoop ongedaan wordt gemaakt, kan er een voorkooprecht op uitgeoefend worden. Een schenking is geen vervreemding onder bezwarende titel.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon vraagt of er een voorkooprecht kan worden uitgeoefend op de overdracht van een erfpacht tegen een niet-symbolische erfpachtrente, als men vervolgens de blote eigendom geeft.

De heer Olivier de Clippele antwoordt dat de administratie van de registratie die overdracht als een verkoop zal herkwalficeren, aangezien de erfpachtrente een verkoopprijs is. De notaris riskeert sancties. Het is niet zeker dat hij dat risico zal willen lopen. De burgerlijke rechtbanken herkwalficeren schenkingen als verkopen of omgekeerd. De overeenkomst bepaalt of artikel 27 van het ontwerp van toepassing is. De rechter kan alle overeenkomsten herkwalficeren volgens de reële intenties van de partijen.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon vraagt dat in het verslag vermeld wordt dat de termen vervreemding van de volle eigendom een eventuele fiscale of burgerlijke herkwalficatie inhouden.

De staatssecretaris bevestigt die zienswijze en preciseert dat de vervreemding een eventuele verheling of voorwending van de juiste aard van de transactie inhoudt.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon antwoordt dat er in het Belgisch recht geen begrip « ontduiking van de wet » bestaat, behalve in het internationaal privaatrecht. Waarom zijn de erfpacht, het opstalrecht, het vruchtgebruik en de andere zakelijke rechten uitgesloten ?

De staatssecretaris antwoordt dat de regering van oordeel is dat het voorkooprecht niet bij de splitsing van het eigendomsrecht moet worden uitgeoefend. In dat geval gaat het vaak om tijdelijke gezinssituaties (bijvoorbeeld minderjarige kinderen). Bovendien zit de voorkooprecht-hebbende overheid dan met dat gesplitst recht.

De heer Benoît Cerexhe begrijpt dat mevrouw Anne-Sylvie Mouzon wil vermijden dat het ontwerp een andere strekking krijgt. De zwakkeren hoeven niet benadeeld te worden terwijl de sterkeren voor juridische oplossingen kunnen zorgen. De door mevrouw Anne-Sylvie Mouzon aangehaalde gevallen zijn zeldzaam, maar men kan ermee volstaan een vastgoedmaatschappij op te richten waarvan men aandelen kan overdragen om aan het voorkooprecht te ontsnappen.

Een particulier die bijvoorbeeld zijn goed in een aan het voorkooprecht onderhevige perimeter wil verkopen valt onder de toepassing van de ordonnantie, terwijl zijn buurman die een vastgoedmaatschappij heeft opgericht niet onder de toepassing van die ordonnantie zal vallen.

Le secrétaire d'Etat répond qu'une succession n'est pas onéreuse. Dans une succession, il n'y a pas de volonté de transmettre. Une donation n'est pas une aliénation à titre onéreux.

Mme Anne-Sylvie Mouzon se demande si la cession de l'emphytéose moyennant un canon qui n'est pas symbolique mais au contraire équivaut, sur une courte période, à un prix de vente, est préemptable si ensuite on donne la nue-propriété.

M. Olivier de Cippelle répond que l'administration de l'enregistrement requalifiera en vente puisque le canon reconstruit un prix de vente. Des sanctions pèsent sur le notaire. Il n'est pas certain que celui-ci voudra s'y prêter. Au civil des donations sont requalifiées en ventes ou inversement. C'est la convention qui détermine si l'on tombe sous l'application de l'article 7 du projet. Le juge peut requalifier toutes les conventions en fonction des intentions réelles des parties.

Mme Anne-Sylvie Mouzon demande que soit acté au rapport que les termes « aliénation de la pleine propriété » incluent une éventuelle requalification fiscale ou civile.

Le secrétaire d'Etat confirme ce propos et précise que l'aliénation inclut une éventuelle (dis)simulation de la nature exacte de la transaction.

Mme Anne-Sylvie Mouzon répond qu'en droit belge il n'y a pas de concept de fraude à la loi sauf en droit international privé. Pourquoi l'emphytéose, la superficie, l'usufruit et les autres droits réels ont-ils été exclus ?

Le secrétaire d'Etat répond que le Gouvernement a considéré que ce n'était pas l'occasion du démembrement du droit qu'il fallait préempter. Dans ce cas il s'agit souvent de situations familiales temporaires (par exemple enfants mineurs). De plus le pouvoir préemptant se retrouve avec ce droit démembre.

M. Benoît Cerexhe comprend le souci de Mme Anne-Sylvie Mouzon d'éviter que le projet ne soit détourné. Dans les deux autres Régions, les résultats ne sont pas satisfaisants. Le faible ne doit pas être préjudicié alors que les « grands » peuvent mettre en place des structures juridiques. Les cas cités par Mme Anne-Sylvie Mouzon sont rares, mais il suffit de créer une société immobilière dont on peut céder des parts pour échapper à la préemption.

A titre d'exemple un particulier qui souhaite vendre son bien dans un périmètre de préemption sera soumis au prescrit de l'ordonnance alors que son voisin qui a habilement créé une société immobilière ne tombera pas sous le coup de celle-ci.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon zegt dat in dit geval artikel 18 van het ontwerp van toepassing zal zijn. Dat artikel bedoelt alle overdrachten in strijd met het voorkeepsrecht.

De staatssecretaris en de heer Benoît Cerexhe zeggen dat deze overdracht van aandelen geen vervreemding is. De vastgoedmaatschappij blijft eigenaar van het gebouw.

De staatssecretaris is het niet eens met mevrouw Anne-Sylvie Mouzon. Het kan zelfs zijn dat niemand op de hoogte is van de overdracht van aandelen aan toonder. De overdrachten van aandelen zijn trouwens niet onderworpen aan registratierechten.

De heer Olivier de Clippele zegt dat het Gewest niet bevoegd is om een voorkeepsrecht in te stellen op deelbewijzen of aandelen van handelsvennootschappen.

De heer Bernard Clerfayt denkt dat er alleen sprake zal zijn van ontduiking van het voorkeepsrecht als de vastgoedmaatschappij in kwestie met dat doel opgericht wordt. Wat moet men *a fortiori* doen als deze vastgoedmaatschappij reeds bestaat voordat de aan het voorkeepsrecht onderhevige perimeteer vastgesteld werd? Hoe kan men bewijzen dat er op de Beurs aandelen worden aangekocht om aan het voorkeepsrecht te ontsnappen?

De heer Marc Cools vindt dat het debat niet over het vennootschapsrecht gaat. De overheden moeten altijd kunnen onteigenen.

Artikel 7 wordt met 9 stemmen bij 1 onthouding aangenomen.

#### Artikel 8

Artikel 8 behoeft geen commentaar en wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

#### Artikel 9

De heer Olivier de Clippele wenst te weten of de boete van 10.000 EUR forfaitair is. Gaat het wel degelijk om een boete van 0 EUR of van 10.000 EUR?

De staatssecretaris bevestigt dat de boete forfaitair is.

De heer Olivier de Clippele vraagt zich af wat er gebeurt in geval van overdracht van het dossier? Er bestaan 7 rechten van voorkoop in Vlaanderen en in Wallonië en dit is het eerste in Brussel. Wat gebeurt er als de eigenaar geen kennisgeving krijgt of als het uittreksel van het besluit tot vaststelling van het gebied waar het recht van voorkoop geldt niet is overgeschreven in het hypotheekkantoor, enz.? Er bestaan verschillende informatiebronnen voor de notaris.

Mme Anne-Sylvie Mouzon dit que dans ce cas, l'article 18 du projet jouera. Cet article vise toutes les « aliénations en violation du droit de préemption ».

Le secrétaire d'Etat et M. Benoît Cerexhe disent que cette cession de parts n'est pas une aliénation. La société immobilière reste propriétaire de l'immeuble.

Le secrétaire d'Etat ne partage pas l'avis de Mme Anne-Sylvie Mouzon. A la limite personne n'est au courant de la cession de parts au porteur. Les cessions de parts ne sont d'ailleurs pas soumises à des droits d'enregistrement.

M. Olivier de Clippele dit que la Région n'est pas compétente pour organiser un droit de préemption sur des parts sociales ou des actions de sociétés commerciales.

M. Bernard Clerfayt pense que la volonté d'échapper au droit de préemption ne serait imputable qu'à l'acte qui consiste à créer la société immobilière en question. Que faire *a fortiori* si cette société immobilière existe avant l'établissement du périmètre de préemption? Comment prouver que l'achat d'actions en bourse se fait en vue d'échapper au droit de préemption.

M. Marc Cools pense que le débat ne porte pas sur le droit des sociétés. Les pouvoirs publics peuvent toujours exproprier.

L'article 7 est adopté par 9 voix et 1 abstention.

#### Article 8

L'article 8 ne suscite pas de commentaires. Il est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

#### Article 9

M. Olivier de Clippele souhaite savoir si l'amende de 10.000 EUR est forfaitaire. Est-ce bien une amende soit de 0 EUR ou 10.000 EUR?

Le secrétaire d'Etat confirme le caractère forfaitaire de l'amende.

M. Olivier de Clippele se demande ce qui se passe en cas de transmission du dossier. Il existe 7 droits de préemption en Flandre et en Wallonie et voici le premier à Bruxelles. Quid si la notification au propriétaire n'a pas eu lieu ou si l'extrait de l'arrêté fixant le périmètre de préemption n'a pas été transcrite au bureau des hypothèques, etc.? Il existe différentes sources d'information pour le notaire.

De staatssecretaris zegt dat de notaris niets verweten kan worden als de stedenbouwkundige inlichtingen gaan gewag maken van een perimeter. Indien het kantoor der hypotheken verkeerde informatie verstrekt kan dit de notaris van aansprakelijkheid bevrijden. Door de inschrijving in het kantoor der hypotheken kan de perimeter tegengeworpen worden aan derden. Er is geen straf gesteld voor de bewaarder.

De heer Olivier de Clippele vraagt zich af of die boete ook geldt voor buitenlandse notarissen die in België optreden.

De staatssecretaris antwoordt dat een buitenlandse notaris aansprakelijk is als hij onvoorzichtig handelt.

Mevr. Anne-Sylvie Mouzon herinnert eraan dat de administratieve boetes niet aan dezelfde territorialiteitsbeginselen als de strafrechtelijke boetes onderworpen zijn.

De staatssecretaris bevestigt dat het territorialiteitsbeginsel van het strafrecht niet van toepassing is.

De heer Benoît Cerexhe vraagt zich af waarom men waarom men twee maanden verliest als er geen voorlopige overeenkomst is en men onmiddellijk de authentieke akte wil laten verlijden.

De staatssecretaris antwoordt dat de notaris opzoeken moet doen die gemakkelijk twee maanden vergen.

Artikel 9 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

Na de besprekingen over artikel 11, beslist de commissie de eerste zin van artikel 9 als volgt te wijzigen : « Iedere schriftelijke of mondelinge overeenkomst die betrekking heeft op een overeenkomstig artikel 7 aan het voorkooprecht onderworpen overdracht wordt onweerlegbaar geacht te zijn gesloten onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van het voorkooprecht dat krachtens deze ordonnantie is ingevoerd. ».

#### *Artikel 10*

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 10 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

#### *Artikel 11*

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 11 wordt aangenomen met 9 stemmen, bij 1 onthouding.

Le secrétaire d'Etat dit que le notaire est hors cause si les renseignements urbanistiques ne mentionnent pas l'existence d'un périmètre. Une information erronée du bureau des hypothèques peut dégager la responsabilité du notaire. C'est l'inscription au bureau des hypothèques qui rend le périmètre opposable aux tiers. Aucune sanction n'est prévue pour le conservateur.

M. Olivier de Clippele se demande si cette amende vaut aussi pour des notaires étrangers qui instrumentent en Belgique.

Le secrétaire d'Etat répond qu'un notaire étranger engage sa responsabilité s'il agit imprudemment.

Mme Anne-Sylvie Mouzon rappelle que les amendes administratives n'obéissent pas aux mêmes règles de territorialité que les amendes pénales.

Le secrétaire d'Etat confirme que le principe de la territorialité du droit pénal ne s'applique pas.

M. Benoît Cerexhe se demande pourquoi l'on perd deux mois même s'il n'y a pas de compromis et que l'on souhaite passer immédiatement à l'acte authentique.

Le secrétaire d'Etat répond que le notaire a besoin de faire des recherches qui prennent facilement deux mois.

L'article 9 est adopté par 9 voix et 1 abstention.

A la suite des discussions sur l'article 11, la commission décide de modifier la première phrase de l'article 9 comme suit : « Toute convention, écrite ou verbale portant sur une aliénation soumise au droit de préemption conformément à l'article 7 est irréfragablement réputée conclue sous condition suspensive de non-exercice du droit de préemption établi en vertu de la présente ordonnance. ».

#### *Article 10*

Cet article ne suscite pas de commentaires.

L'article 10 est adopté par 9 voix et 1 abstention.

#### *Article 11*

Cet article ne suscite pas de commentaires.

L'article 11 est adopté par 9 voix et 1 abstention.

*Artikel 12*

De heer Benoît Cerexhe geeft toelichting bij zijn amendement dat betrekking heeft op de eigendom van het goed. Er wordt afgeweken van de beginselen van het Burgerlijk Recht dat voorziet in de overdracht op het ogenblik dat er overeenkomst is omtrent de zaak en de prijs. Amendement nr. 5 houdt rekening met de opmerking van de Raad van State.

De staatssecretaris geeft te kennen dat het gebruikelijk is dat de overdracht van de eigendom wordt uitgesteld tot de prijs is betaald en de overige voorwaarden van de verkoop zijn vervuld. In dit geval wordt gewacht op de authentieke akte.

De heer Olivier de Clippele kent slechts één uitzondering namelijk wanneer het BTW-tarief verandert wordt de eigendomsoverdracht vervroegd. Normaliter worden de eigendom en het risico overgedragen bij de betaling van de prijs.

Mevr. Anne-Sylvie Mouzon betwist wat de heer Benoît gezegd heeft. De Raad van State zegt dat de uitleg die de door de regering aangewezen ambtenaar gegeven heeft niet opgaat omdat de prijs betaald wordt bij het verlijden van de authentieke akte. De tekst houdt rekening met die opmerking. De Raad van State merkt tevens op dat het hem niet duidelijk is waarom uit het oogpunt van het gelijkheidsbeginsel wordt afgeweken van het Burgerlijk Wetboek volgens hetwelk de eigendomsoverdracht plaatsheeft zodra er overeenstemming is omtrent de zaak en de prijs. Hier is er een objectief criterium om een verschil te maken, namelijk de voorkoop. De vraag is of het doel gewettigd is en of het middel niet evenredig is aan het nagestreefde doel. Er dient te worden vastgesteld dat de Raad van State het recht van het Gewest om af te wijken van het Burgerlijk Wetboek niet betwist.

De staatssecretaris legt uit dat het doel van tweeërlei aard is : enerzijds moet de verkoper worden gegarandeerd dat de volledige prijs wordt betaald en anderzijds moet rekening worden gehouden met de mogelijkheid dat de overdracht reeds plaatsheeft bij de overeenkomst. In het geval van voorkoop zou er een dubbele overdracht zijn.

De heer Olivier de Clippele bevestigt dat men beter zo tewerk zou gaan. Zoniet zou men moeten overgaan tot doorhalingen van de ambtshalve inschrijving in het kantoor der hypotheken.

Er ontspint zich een discussie in verband met artikel 12, § 1 : de woorden « dans les huit jours de l'expiration du délai » stemmen niet helemaal overeen met de woorden « binnen de acht dagen na het verstrijken van die termijn ». De heer Olivier de Clippele verkiest de volgende formulering « dans les huit jours avant l'expiration du délai ». Te oordelen naar artikel 9, tweede lid, zou die termijn voor verwarring kunnen zorgen. Bijgevolg rijst de vraag of de woorden « uiterlijk twee maand » in artikel 9, tweede lid,

*Article 12*

M. Benoît Cerexhe explique son amendement qui a trait à la propriété du bien. Il est dérogé aux principes du Code Civil qui prévoit le transfert au moment de l'accord sur la chose et le prix. L'amendement n° 5 rencontre la remarque du Conseil d'Etat.

Le secrétaire d'Etat explique qu'il est courant de différer le transfert de la propriété jusqu'au paiement du prix. Dans ce cas on attend l'acte authentique.

M. Olivier de Clippele ne connaît qu'une exception : lorsque le taux de la TVA change, le transfert de la propriété est anticipé. Normalement la propriété et le risque sont transférés lors du paiement du prix.

Mme Anne-Sylvie Mouzon conteste ce que dit M. Benoît Cerexhe. Le Conseil d'Etat dit que l'explication donnée par le fonctionnaire désigné par le Gouvernement n'est pas valable parce que le paiement du prix a lieu lors de la passation de l'acte authentique. Le texte tient compte de cette remarque. Le Conseil note également qu'au regard du principe d'égalité, il n'aperçoit pas pourquoi on déroge au Code civil qui prévoit le transfert de propriété dès qu'il y a accord sur la chose et sur le prix. Ici, il existe un critère objectif pour instaurer une différence à savoir, la préemption. La question est de savoir si ce but est légitime, et si le moyen utilisé n'est pas disproportionné par rapport au but poursuivi. Il n'est pas anodin de constater que le Conseil d'Etat ne conteste pas le droit de la Région de déroger au Code civil.

Le secrétaire d'Etat explique que l'objectif est double : d'une part il faut garantir au vendeur le paiement intégral du prix; d'autre part il faut tenir compte de l'éventualité qu'il y ait déjà transfert lors du compromis. Dans le cas de préemption il pourrait y avoir double mutation.

M. Olivier de Clippele confirme qu'il vaut mieux procéder ainsi. Sinon, il faudrait procéder à des radiations par rapport à des inscriptions d'office au bureau des hypothèques.

Une discussion s'engage à propos de l'article 12, § 1 : les mots « dans les huit jours de l'expiration du délai » et « binnen de acht dagen na het verstrijken van die termijn » ne sont pas parfaitement équivalents. M. Olivier de Clippele souhaite mettre : « dans les huit jours avant l'expiration du délai ». En lisant l'article 9, second alinéa, ce délai pourrait induire en erreur. En conséquence, il est question de supprimer à l'article 9, second alinéa, les mots « au plus tard deux mois ». M. Olivier de Clippele estime

moeten worden geschrapt. De heer Olivier de Clippele vindt dat een termijn van twee maanden en acht dagen niet erg handig is. Bovendien is er in Vlaanderen en Wallonië een termijn van twee maanden.

De staatssecretaris legt uit dat de acht dagen niet in de twee maanden begrepen mogen zijn. Men moet nog acht dagen gunnen voor de uiterste termijn tijdens welke elke verkooprechthebbende overheid zich kan aanmelden opdat de Grondregie de eerste verkooprechthebbende overheid zou kiezen en hiervan kennis geeft aan de notaris.

In artikel 11, eerste lid, wordt voorgesteld voor de woorden « de verkoper » de woorden « de notaris, aan de » in te voegen. De heer Marc Cools begrijpt niet waarom de socialistische fractie ertegen gekant is dat de notaris eveneens op de hoogte wordt gebracht van de beslissing van de verkooprechthebbende overheid om al dan niet in voorkoop te nemen. Het gaat alleen om de kennisgeving van een openbare beslissing. Er wordt tevens voorgesteld om in artikel 11 de woorden « na de betekening van een volledig of als volledig beschouwd dossier door de notaris » te vervangen door de woorden « na de in artikel 10, tweede lid, bedoelde mededeling » aangezien in artikel 9 niet wordt voorgeschreven dat de kennisgeving volledig moet zijn. Er is geen enkel amendement ingediend voor de eerder genoemde wijzigingen. Hierover wordt van gedachte gewisseld. Uiteindelijk beslist de commissie deze artikelen niet meer te wijzigen. Er is immers reeds over gestemd. Er wordt evenwel bij eenparigheid van de commissieleden beslist om de volgende wijziging aan te brengen in artikel 9 : « Iedere schriftelijke of mondelinge overeenkomst die betrekking heeft op een overeenkomstig artikel 7 aan het voorkooprecht onderworpen overdracht wordt onweerlegbaar geacht te zijn gesloten onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van het voorkooprecht dat krachtens deze ordonnantie is ingevoerd. ».

Amendement nr 5 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 1

Artikel 12 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 1

#### *Artikel 13*

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 13 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

#### *Artikel 14*

De heer Benoît Cerexhe zegt dat de amendementen nrs 6, 7 en 8 betrekking hebben op het verband tussen het voorkooprecht en het onteigeningsrecht. Het is de spreker niet duidelijk waarom er in het ontwerp sprake moet zijn van onteigening. De staatssecretaris geeft toe dat dit niet hoeft te worden vermeld.

que le délai de deux mois et huit jours, est peu didactique. En outre, en Flandre et en Wallonie, on connaît un délai de deux mois.

Le secrétaire d'Etat explique que les huit jours ne peuvent être inclus dans les deux mois. Il faut encore laisser huit jours après l'issue extrême du délai pendant lequel tout pouvoir préemptant peut se manifester, pour que la Régie foncière élise le premier pouvoir préemptant et le notifie au notaire.

A l'article 11, premier alinéa, il est proposé d'ajouter entre les mots « préemption adresse » et « au cédant » les mots « au notaire, ». M. Marc Cools ne comprend pas pourquoi le groupe socialiste s'oppose à ce que le notaire soit également mis au courant de la décision du pouvoir préemptant de préempter ou non. Il s'agit seulement de la notification d'une décision publique. Il est également proposé de remplacer à l'article 11 les mots « de la notification par le notaire d'un dossier complet ou présumé tel » par « de la communication prévue à l'article 10, second alinéa » puisqu'il n'est pas prévu à l'article 9 que la notification soit complète. Aucun amendement n'est déposé pour les modifications susmentionnées. Différents points de vue sont échangés. Finalement, la commission décide de ne plus modifier ces articles qui, par ailleurs, ont déjà fait l'objet d'un vote. Il est toutefois décidé à l'unanimité des commissaires d'apporter la modification suivante à la première phrase de l'article 9 : « Toute convention, écrite ou verbale portant sur une aliénation soumise au droit de préemption conformément à l'article 7 est irréfragablement réputée conclue sous condition suspensive de non-exercice du droit de préemption établi en vertu de la présente ordonnance. ».

L'amendement n° 5 est rejeté par 8 voix contre 1.

L'article 12 est adopté par 8 voix contre 1.

#### *Article 13*

Cet article ne suscite pas de commentaires.

L'article 13 est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

#### *Article 14*

M. Benoît Cerexhe dit que les amendements n<sup>os</sup> 6, 7 et 8 concernent l'articulation entre le droit de préemption et le droit de l'expropriation. L'orateur ne comprend pas pourquoi le projet mentionner l'expropriation. Le secrétaire d'Etat a reconnu que cette mention n'était pas indispensable.

Mevr. Anne-Sylvie Mouzon herhaalt dat er geen sprake zou kunnen zijn van een vermoeden van openbaar nut. De spreker verwijst naar de discussie die hierover reeds heeft plaatsgehad.

Amendement nr 6 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 1.

Artikel 14 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 1.

#### *Artikel 15*

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Amendement nr 7 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 1.

Artikel 15 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 1.

#### *Artikel 16*

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Amendement nr 8 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 1.

Artikel 16 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 1.

#### *Artikel 17*

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 17 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

#### *Artikel 18*

Mevr. Anne-Sylvie Mouzon legt uit dat artikel 18 het mogelijk zal maken de overdrachten die met schending van het voorkeepsrecht zijn uitgevoerd nietig te laten verklaren. Bedoeld wordt de overdracht in erfpacht tegen een rente die overeenstemt met een volledige vervreemding

De heer Benoît Cerexhe preciseert dat de overdrachten van aandelen van een vastgoedmaatschappij niet bedoeld zijn.

Mevr. Anne-Sylvie Mouzon zegt dat dit wel het geval zal zijn als de transactie wordt uitgevoerd met schending van het voorkeepsrecht.

De staatssecretaris geeft Mevr. Anne-Sylvie Mouzon gelijk : artikel 18 is van toepassing als bedrog de toepassing van de ordonnantie verhindert. Als aandelen worden overgedragen is er geen sprake van verkoop van een onroerend goed.

Mme Anne-Sylvie Mouzon répète qu'il ne saurait être question d'une « présomption » d'utilité publique. L'oratrice renvoie à la discussion qui a déjà eu lieu à ce sujet.

L'amendement n° 6 est rejeté par 8 voix contre 1.

L'article 14 est adopté par 8 voix contre 1.

#### *Article 15*

Cet article ne suscite pas de commentaires.

L'amendement n° 7 est rejeté par 8 voix contre 1.

L'article 15 est adopté par 8 voix contre 1.

#### *Article 16*

Cet article ne suscite pas de commentaires.

L'amendement n° 8 est rejeté par 8 voix contre 1.

L'article 16 est adopté par 8 voix contre 1.

#### *Article 17*

Cet article ne suscite pas de commentaires.

L'article 17 est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

#### *Article 18*

Mme Anne-Sylvie Mouzon explique que l'article 18 permettra de sanctionner par la nullité, les aliénations qui se feront en violation du droit de préemption. Est visée par cet article, la cession en emphytéose contre un canon qui équivaut à une aliénation complète.

M. Benoît Cerexhe précise que les cessions d'actions d'une société immobilière ne sont pas visées.

Mme Anne-Sylvie Mouzon rétorque que ce sera bien le cas si l'opération se fait en violation du droit de préemption.

Le secrétaire d'Etat donne raison à Mme Anne-Sylvie Mouzon : l'article 18 s'applique si une fraude fait obstacle à l'application de l'ordonnance. Si des actions changent de main, il n'y a pas vente d'un immeuble.



De heer Olivier de Clippele wenst meer uitleg over de woorden « ten gunste van de benadeelde houder van het voorkeurrecht ».

De staatssecretaris antwoordt dat het om onverschillig welke voorkeurrechtende overheid gaat in de perimeteer in kwestie.

Na een korte gedachtewisseling worden de woorden « ten gunste van de benadeelde houder van het voorkeurrecht » vervangen door « aan elke benadeelde houder van het voorkeurrecht ».

Mevr. Anne-Sylvie Mouzon zegt dat een derde benadeelde zich niet op artikel 18 van het ontwerp zal kunnen beroepen om de nietigheid van een overdracht te vorderen.

Artikel 18 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 1 onthouding.

#### *Artikel 19*

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 19 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 1 onthouding.

#### *Artikel 20*

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 20 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 1 onthouding.

#### *Artikel 21*

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 21 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 1 onthouding.

#### *Artikel 22*

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 22 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 1 onthouding.

#### *Artikel 23*

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 23 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 1 onthouding.

M. Olivier de Clippele souhaite des précisions quant aux mots « en faveur du titulaire du droit de préemption lésé ».

Le secrétaire d'Etat répond qu'il s'agit de n'importe quel pouvoir préemptant déterminé dans le périmètre en question.

Après un bref échange, les mots « en faveur du titulaire du droit de préemption lésé » sont remplacés par « à chaque titulaire lésé du droit de préemption ».

Mme Anne-Sylvie Mouzon dit qu'un tiers lésé ne pourra pas invoquer l'article 18 du projet pour invoquer la nullité d'une aliénation.

L'article 18 est adopté par 8 voix et 1 abstention.

#### *Article 19*

Cet article ne suscite pas de commentaires.

L'article 19 est adopté par 8 voix et 1 abstention.

#### *Article 20*

Cet article ne suscite pas de commentaires.

L'article 20 est adopté par 8 voix et 1 abstention.

#### *Article 21*

Cet article ne suscite pas de commentaires.

L'article 21 est adopté par 8 voix et 1 abstention.

#### *Article 22*

Cet article ne suscite pas de commentaires.

L'article 22 est adopté par 8 voix et 1 abstention.

#### *Article 23*

Cet article ne suscite pas de commentaires.

L'article 23 est adopté par 8 voix et 1 abstention.

*Artikel 24*

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Dit artikel wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

*Artikel 25*

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 25 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

**VI. Stemming over het geheel**

Het ontwerp nr A-307/1 wordt in zijn geheel aangenomen op 27 juni 2002 met 8 stemmen bij 1 onthouding.

Het voorstel nr A-103/1 is doelloos geworden.

Het voorstel nr A-121/1 is doelloos geworden.

**VII. Lezing en goedkeuring van het verslag**

Mits enkele verbeteringen worden aangebracht wordt het verslag goedgekeurd met 8 stemmen bij 2 onthoudingen.

De heren Yaron Pesztat en Benoît Cerexhe verantwoorden hun onthouding met het feit dat dit ontwerp van ordonnantie inderhaast diende te worden besproken. Bovendien zijn bepaalde vergaderingen uitgesteld wegens onenigheid binnen de fracties van de meerderheid. Zij betreuren tevens dat de rapporteur het verslag heeft bezorgd aan een lid vooraleer het in de commissie is gelezen.

De voorzitter antwoordt dat elk lid de gelegenheid heeft om zijn opmerkingen kenbaar te maken tijdens de lezing van het verslag.

*De Rapporteurs,*

Isabelle EMMERY  
Mohamed AZZOUZI

*De Voorzitter,*

Bernard CLERFAYT

*Article 24*

Cet article ne suscite pas de commentaires.

L'article 24 est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

*Article 25*

Cet article ne suscite pas de commentaires.

L'article 25 est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

**VI. Vote sur l'ensemble**

L'ensemble du projet n° A-307/1 est adopté le 27 juin 2002 par 8 voix et 1 abstention

La proposition n° A-103/1 est devenue sans objet.

La proposition n° A-121/1 est devenue sans objet.

**VII. Lecture et approbation du rapport**

Moyennant quelques corrections, le rapport est approuvé par 8 voix et 2 abstentions.

MM. Yaron Pesztat et Benoît Cerexhe justifient leur abstention par l'urgence imposée pour l'examen de ce projet d'ordonnance, et ce d'autant plus que certaines réunions ont dû être reportées en raison de dissensions au sein des groupes politiques de la majorité. Ils regrettent également que la rapporteuse ait communiqué le rapport à un membre avant la lecture en commission.

Le Président répond que chaque membre a l'occasion de communiquer ses observations pendant la lecture du rapport.

*Les Rapporteurs,*

Isabelle EMMERY  
Mohamed AZZOUZI

*Le Président,*

Bernard CLERFAYT

## VIII. Tekst aangenomen door de commissie

### 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 voorkeepsrecht onderhevige perimenter : de door de Regering vastgelegde perimenter die de verschillende onroerende goederen omvat die zijn onderworpen aan het door deze ordonnantie ingevoerde voorkeepsrecht;
- 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 voorkeepsrechthebbende overheid: de voorkeepsrechthebbende overheid die, van de verschillende voorkeepsrechthebbende overheden die hun beslissing te kennen hebben gegeven om hun voorkeepsrecht 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 voorkeepsrecht onderhevige perimenter.

#### Artikel 3

De krachtens deze ordonnantie ingevoerde voorkeepsrechten 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;

## VIII. Texte adopté par la commission

### 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 préemptants ayant notifié leur décision d'exercer leur droit de préemption, est 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 l'existence d'immeubles abandonnés et insalubres;

3. het behoud of de opwaardering van het op de bewaarijst ingeschreven of beschermde erfgoed;
4. de realisatie van woningen van het sociale type.

## HOOFDSTUK II

### De aan het voorkeoprecht onderhevige perimeteer

#### Artikel 4

Elke aan het voorkeoprecht onderhevige perimeteer wordt bepaald door de Regering uit eigen beweging of op aanvraag van een van de onder artikel 6 vermelde voorkeoprechthebbende overheden.

In dat laatst geval beslist de Regering binnen de zestig dagen vanaf de neerlegging bij de post van de aanvraag van de voorkeoprechthebbende overheid. Bij ontstentenis van beslissing binnen die termijn kan de voorkeoprechthebbende 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 voorkeoprecht onderhevige perimeteer. 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.

#### Artikel 5

Het besluit ter bepaling van de aan het voorkeoprecht onderhevige perimeteer 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 voorkeoprecht onderhevige perimeteer verlengen voor een maximumduur van vijf jaar, het wijzigen of opheffen.

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

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 de 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.

#### 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.

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 zes maanden 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 in de artikelen 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 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 voorkeurecht onderhevige perimeter meerdere voorkeurechthebbende 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 voorkeurecht uitoefenen voor rekening van de hogerop aangeduide personen die geen rechtstreekse voorkeurechthebbende hebben.

L'arrêté du Gouvernement prorogeant, 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 prorogeant 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 articles 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 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.

HOOFDSTUK IV  
**De uitoefening van het voorkeopsrecht**

AFDELING I  
***De aan het voorkeopsrecht onderworpen  
vastgoedoperaties***

*Artikel 7*

Wanneer een voorkeopsrecht is bepaald overeenkomstig deze ordonnantie, is het 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 voorkeopsrecht onderhevige perimeter die erop betrekking heeft;
- 6° de goederen die het voorwerp uitmaken van een besluit dat hun onteigening afkondigt te algemene nutte;
- 7° de goederen van het openbaar of privé-domein van de federale Staat, van de Gewesten, van de Gemeenschappen, van de krachtens Titel III van de grondwet ingestelde Gemeenschapscommissies en van de onder artikel 6 vermelde voorkeopsrechthebbende overheden;
- 8° de overdracht van onroerende goederen ingevolge fusies, splitsingen, vereffeningen van vennootschappen, 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;

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° les biens qui font l'objet d'un arrêté décrétant leur expropriation 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, scissions, 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° de overdrachten aan een van de in het besluit tot vaststelling van de aan het voorkeurecht onderhevige perimeter aangeduide voorkeurechthebbende overheden.

#### *Artikel 8*

Het voorkeurecht 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 voorkeurecht onderhevige perimeter.

Wanneer het besluit tot vaststelling van de aan het voorkeurecht 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 voorkeurechthoudende overheid vóór deze datum van zijn aanvaarding van de overdrachtprijzen- en voorwaarden, overeenkomstig artikel 11, heeft kennisgegeven.

#### AFDELING 2

#### ***De onderhandse overdracht***

#### *Artikel 9*

Iedere schriftelijke of mondelinge overeenkomst die betrekking heeft op een overeenkomstig artikel 7 aan het voorkeurecht onderworpen overdracht wordt onweerlegbaar geacht te zijn gesloten onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van het voorkeurecht dat krachtens deze ordonnantie is ingevoerd.

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

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*

Toute convention, écrite ou verbale portant sur une aliénation soumise au droit de préemption conformément à l'article 7 est irréfragablement réputée conclue 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 deux mois avant la passation de l'acte authentique, 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 EUR.

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

vangst 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 tegen de prijs en onder de voorwaarden die vermeld staan in het dossier;
2. hetzij zijn beslissing om gebruik te maken van zijn voorkeurecht tegen de prijs en onder 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 wettelijke 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 voorkeurecht die hun voorkeurecht hebben uitgeoefend, de identiteit van de prioritaire voorkeurechthebbende overheid.

Het aanvaarden door de prioritaire voorkeurechthebbende 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 voorkeurecht te kennen heeft gegeven zijn voorkeurecht binnen de wettelijke termijn te willen uitoefenen, brengt de regie de verkoper hiervan op de hoogte.

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 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.



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 voorkeurecht met vermelding van de datum van de eerste zitting, waarop de houders van het voorkeurecht worden uitgenodigd.

De notaris en de Regie zijn van deze verplichtingen ontslagen wanneer het besluit tot vaststelling van de aan het voorkeurecht onderhevige perimeteer 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 voorkeurecht 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 voorkeurecht in orde van prioriteit die verklaart zijn voorkeurecht uit te oefenen tegen de prijs van het laatste bod of opbod.

§ 3. – De houder van het voorkeurecht 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 voorkeurecht, verloopt de verkoop verder overeenkomstig de regels houdende de openbare verkopen.

AFDELING 4  
**De onteigening**

*Artikel 14*

De voorkeurechthebbende overheden die met het oog op de realisatie van hun opdracht onteigeningsbevoegdheid hebben en die in het besluit tot vaststelling van de aan het voorkeurecht onderhevige perimeteer aangesteld zijn, kun-

Le cédat 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.

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 surenchère.

§ 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

nen overgaan tot de onteigening van de in deze perimenter 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 waardevermindering die voortvloeit uit één of meerdere tussenkomsten te algemene nutte die de bepaling van de desbetreffende aan het voorkeurecht onderhevige perimenter verantwoord hebben;
- de waardevermeerdering van het goed als gevolg van verbouwingenwerken die werden uitgevoerd in strijd met de wettelijke en verordenende stedenbouwkundige bepalingen.

#### *Artikel 16*

De voorkeurechthebbende 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 voorkeurecht onderhevige perimenter ophoudt te gelden.

### **HOOFDSTUK IV Sancties**

#### *Artikel 17*

De kennisgevingen, aanvragen, offertes en genomen beslissingen van de houders van het voorkeurecht, van de Regie, van de verkopers en de notarissen ter uitvoering van deze ordonnantie gedaan worden, op straffe van nietigheid, betekend bij een ter post aangetekend schrijven met ontvangstbewijs.

#### *Artikel 18*

De verwezenlijking van een overdracht in strijd met het voorkeurecht van een voorkeurechthebbende overheid geeft het recht om de nietigheid van de verkoop te vorderen voor elke benadeelde houder van het voorkeurecht.

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

immeubles repris dans ce périmètre pour les causes d'utilité publique qui en ont justifié l'adoption.

#### *Artikel 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.

### **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 à chaque titulaire lésé du droit de préemption.

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

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 voorkooprecht onderhevige perimeter en, in dat geval, de aanduiding van de voorkooprechtgebende overheid(heden) met haar (hun) orde van prioriteit en de datum van het besluit tot vaststelling van de grenzen 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 voorkooprecht onderhevige perimeters. ».

*Artikel 21*

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

« 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.

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 :

« 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.

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.

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.

**IX. Bijlage****Amendementen**

Nr. 1 (van de heer Benoît CEREXHE)

*Artikel 4*

**Tussen het tweede en derde lid van dit artikel wordt een nieuw lid ingevoegd, luidend :**

« Het besluit van de Regering kan pas uitgevaardigd worden na een onderzoek over het ontwerp tot vaststelling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter. Dat ontwerp bevat volgens de kadastrale aanwijzingen de namen van alle eigenaars. In de gemeenten op wier grondgebied de perimeter zich uitstrekt, dient het ontwerp binnen vijftien dagen in het gemeentehuis ingediend te worden. De eigenaars van de onroerende goederen die binnen die perimeter liggen ontvangen elk apart en aan huis een schriftelijke kennisgeving van de indiening van het ontwerp. Ze beschikken over een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf die kennisgeving om hun bezwaren of opmerkingen aan het college van burgemeester en schepenen te sturen. Het proces-verbaal dat daartoe opgesteld wordt, bevat de mondelinge verklaringen ondertekend door de verschijnende personen en het vermeldt de schriftelijke verklaringen die gevoegd worden bij het proces-verbaal dat na het verstrijken van de termijn door de burgemeester of de daartoe gemachtigde schepenen wordt afgesloten.

De eventuele bezwaren tegen het ontwerp worden voorgelegd aan de betrokken overlegcommissies die hun advies bij een met redenen omklede beslissing uitbrengen die bestemd is om samen met het proces-verbaal van het onderzoek bij de aan de regering te bezorgen stukken te worden gevoegd. ».

## VERANTWOORDING

Het huidige ontwerp verleent de regering absolute macht om de aan het voorkooprecht onderhevige perimeters vast te stellen zonder voorafgaand onderzoek of overleg, die echter de basis vormen van een bodembestemmingsbeleid dat in overeenstemming met de OOPS is. Dit amendement strekt ertoe die situatie recht te zetten.

Nr. 2 (van de heer Benoît CEREXHE)

*Artikel 4*

**Aan het slot van het derde lid de volgende woorden toe te voegen :**

« en wat het advies van de betrokken overlegcommissies betreft ».

**IX. Annexe****Amendements**

N° 1 (de M. Benoît CEREXHE)

*Article 4*

**Insérer entre l'alinéa 2 et l'alinéa 3 de cet article un nouvel alinéa rédigé comme suit :**

« L'arrêté du Gouvernement ne peut être pris qu'après enquête, portant sur le projet fixant le périmètre soumis au droit de préemption. Ce projet contiendra d'après les indications cadastrales, les noms de chaque propriétaire. Dans les communes, sur le territoire desquelles s'étend le périmètre, le projet sera déposé pendant quinze jours, à la maison communale. Les propriétaires des immeubles compris dans ce périmètre seront avertis par écrit, individuellement et à domicile du dépôt du projet. A dater de cet avertissement, ils disposeront d'un délai de quinze jours pour faire parvenir leurs réclamations ou observations auprès du Collège des Bourgmestres et Echevins. Le procès-verbal ouvert à cet effet contiendra les déclarations verbales signées par les comparants et mentionnera les déclarations écrites annexées au procès-verbal qui sera clos par le Bourgmestre ou l'Echevin délégué à l'expiration du délai.

Les réclamations auxquelles le projet aurait donné lieu seront soumises aux commissions de concertation concernées qui donneront leur avis par une délibération motivée destinée à être jointe ainsi que le procès-verbal de l'enquête, aux pièces qui doivent être communiquées au Gouvernement ».

## JUSTIFICATION

Le projet actuel accorde un pouvoir absolu au seul Gouvernement pour la fixation de tout périmètre soumis au droit de préemption sans enquête ni concertation préalable qui sous-tendent cependant toute la politique d'affectation du sol telle que voulue par l'OOPU. Le présent amendement a pour objet de remédier à cette situation.

N° 2 (de M. Benoît CEREXHE)

*Article 4*

**A l'alinéa 3, ajouter in fine :**

« ainsi qu'au regard de l'avis des commissions de concertation concernées ».

## VERANTWOORDING

Ingevolge amendement nr. 1 zullen de betrokken overlegcommissies een gemotiveerd advies aan de Regering moeten bezorgen.

Dit amendement strekt ertoe de Regering te verplichten haar beslissing te motiveren als ze van dat advies afwijkt.

Nr. 3 (van de heer Benoît CEREXHE)

*Artikel 6*

**In punt 6.1, de woorden** « of voor rekening van een instelling van openbaar nut dat ervan afhangt en dat niet bedoeld is onder 3, 4 en 5. » **te doen vervallen.**

## VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe het ontwerp aan te passen aan het advies van de afdeling Wetgeving van de Raad van State.

Nr. 4 (van de heer Benoît CEREXHE)

*Artikel 6*

**In punt 6.4, de woorden** « voor rekening van een openbare vastgoedmaatschappij ... Brussels Hoofdstedelijk Gewest » **te doen vervallen.**

## VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe het ontwerp aan te passen aan het advies van de afdeling Wetgeving van de Raad van State.

Nr. 5 (van de heer Benoît CEREXHE)

*Artikel 12*

**Aan het slot van § 1, de woorden** « De overdracht van de eigendom van het goed en de betaling van de prijs geschieden pas bij het ondertekenen van de authentieke akte » **te doen vervallen.**

## VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe het ontwerp aan te passen aan het advies van de afdeling Wetgeving van de Raad van State, namelijk dat er geen enkele reden is om, uit het oogpunt van het gelijkheidsbeginsel, op dat punt af te wijken van artikel 1583 van het Burgerlijk Wetboek.

## JUSTIFICATION

Suite à l'amendement n°1, les commissions de concertation concernées devront remettre un avis motivé au Gouvernement.

Le présent amendement a pour objet d'obliger le Gouvernement qui s'écarte de cet avis à motiver sa décision.

N° 3 (de M. Benoît CEREXHE)

*Article 6*

**Au point 6.1, supprimer les mots** : « ou pour un organisme d'intérêt public régional qui en dépend et qui n'est pas visé aux 3, 4 et 5 ».

## JUSTIFICATION

Cet amendement a pour objet de conformer le présent projet à l'avis rendu par la SLCE.

N° 4 (de M. Benoît CEREXHE)

*Article 6*

**Au point 6.4, supprimer les mots** : « pour une société immobilière ... Bruxelles-Capitale ».

## JUSTIFICATION

Cet amendement a pour objet de conformer le présent projet à l'avis rendu par la SLCE.

N° 5 (de M. Benoît CEREXHE)

*Article 12*

**Au paragraphe 1<sup>er</sup>, in fine supprimer les mots** : « Le transfert de propriété du bien et le paiement du prix n'ont lieu qu'à la signature de l'acte authentique ».

## JUSTIFICATION

Cet amendement a pour objet de conformer le présent projet à l'avis rendu par la SLCE selon lequel il n'y a aucune raison au regard du principe d'égalité de déroger sur ce point à l'article 1583 du Code civil.

Nr. 6 (van de heer Benoît CEREXHE)

*Artikel 14*

**Dit artikel te doen vervallen.**

VERANTWOORDING

Dit ontwerp handelt over het voorkeurecht. Er is dus geen reden om bijzondere regels met betrekking tot het onteigeningsrecht in te voeren.

Nr. 7 (van de heer Benoît CEREXHE)

*Artikel 15*

**Dit artikel te doen vervallen.**

VERANTWOORDING

Dit ontwerp handelt over het voorkeurecht. Er is dus geen reden om bijzondere regels met betrekking tot het onteigeningsrecht in te voeren.

Nr. 8 (van de heer Benoît CEREXHE)

*Artikel 16*

**Dit artikel te doen vervallen.**

VERANTWOORDING

Dit ontwerp handelt over het voorkeurecht. Er is dus geen reden om bijzondere regels met betrekking tot het onteigeningsrecht in te voeren.

N° 6 (de M. Benoît CEREXHE)

*Article 14*

**Supprimer cet article.**

JUSTIFICATION

Le présent projet traite du droit de préemption. Il n'y a pas lieu d'y introduire des règles particulières relatives au droit d'expropriation.

N° 7 (de M. Benoît CEREXHE)

*Article 15*

**Supprimer cet article.**

JUSTIFICATION

Le présent projet traite du droit de préemption. Il n'y a pas lieu d'y introduire des règles particulières relatives au droit d'expropriation.

N° 8 (de M. Benoît CEREXHE)

*Article 16*

**Supprimer cet article.**

JUSTIFICATION

Le présent projet traite du droit de préemption. Il n'y a pas lieu d'y introduire des règles particulières relatives au droit d'expropriation.

