

PARLEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2007-2008

21 FÉVRIER 2008

PROJET D'ORDONNANCE

**portant modification du Titre VII et
du Titre X du Code bruxellois
de l'Aménagement du Territoire
relative au droit de préemption**

Exposé des motifs

1. L'ordonnance du 18 juillet 2002 relative au droit de préemption – aujourd'hui les articles 258 à 269 CoBAT – a concrétisé, en Région de Bruxelles-Capitale, le mécanisme du droit de préemption reconnu aux régions et aux communautés par l'article 14 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.

Un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 septembre 2003, publié au *Moniteur belge* le 5 novembre 2003, a exécuté cette ordonnance.

Depuis son entrée en vigueur, le 17 août 2002, quinze périmètres de préemption ont été adoptés par le Gouvernement régional, à la demande des pouvoirs préemptants visés à l'article 262 CoBAT :

2005 : Auderghem : Chasse Royale (en vue de lutter contre l'existence d'immeubles abandonnés ou insalubres);

2005 : Bruxelles : Ilot Sacré (en vue de lutter contre l'existence d'immeubles abandonnés ou insalubres, de sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé et enfin dans le but de réaliser des logements de type social);

2006 : Molenbeek-Saint-Jean : Petite Senne (en vue de réaliser des équipements d'intérêt collectif et de service public relevant des compétences de la Région de Bruxelles-Capitale);

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2007-2008

21 FEBRUARI 2008

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van Titel VII en Titel X
van het Brussels Wetboek
van Ruimtelijke Ordening
betreffende het voorkeoprecht**

Memorie van toelichting

1. De ordonnantie van 18 juli 2002 betreffende het voorkeoprecht – vandaag de artikelen 258 tot 269 BWRO –, concretiseerde in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het mechanisme van het voorkeoprecht dat erkend is in de gewesten en in de gemeenschappen door artikel 14 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.

Een Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 11 september 2003, gepubliceerd in het *Belgisch Staatsblad* op 5 november 2003, heeft deze ordonnantie uitgevoerd.

Sinds de inwerkingtreding ervan, op 17 augustus 2002, werden vijftien voorkeopperimeters goedgekeurd door de Gewestregering, op verzoek van de voorkeopprechthebbende overheden bedoeld in artikel 262 van het BWRO :

2005 : Oudergem : Chasse Royale (met het oog op de bestrijding van de leegstand en de onbewoonbaarheid van gebouwen);

2005 : Brussel : Ilot Sacré (met het oog op de bestrijding van de leegstand en de onbewoonbaarheid van gebouwen, het behoud of de opwaardering van het op de bewaarlijst ingeschreven of beschermd erfgoed en de realisatie van woningen van het sociale type);

2006 : Sint-Jans-Molenbeek Kleine Zenne (met het oog op de realisatie van voorzieningen van collectief belang en van openbaar nut die onder de bevoegdheden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vallen);

Dubrucq (en vue de réaliser des équipements d'intérêt collectif et de service public relevant des compétences de la Région de Bruxelles-Capitale);

Parvis Saint-Jean-Baptiste 13 à 17, rue de l'École 63-65 et rue du Facteur 25 (en vue de lutter contre des immeubles à l'abandon).

2007 : Evere a établi dix périmètres de préemption sur son territoire.

La Régie foncière régionale traite actuellement plusieurs demandes d'établissement de périmètres de préemption sur le territoire des communes de Saint-Gilles et Evere.

2. Le succès relatif de l'ordonnance du 18 juillet 2002 tient au fait que celle-ci a un champ d'application *ratione materiae* relativement strict. Ainsi, à titre d'exemple, on peut regretter que l'adoption d'un périmètre de préemption pour lutter contre les chancres urbains ne soit possible que s'il s'agit d'immeubles abandonnés et insalubres. A cela, s'ajoute la difficulté d'une définition de la notion d'immeubles abandonnés.

Le projet qui vous est soumis va dans le sens, d'une part, d'un assouplissement en prévoyant désormais qu'il doit s'agir d'immeubles abandonnés ou insalubres et d'autre part d'un renforcement en précisant la notion d'immeubles abandonnés et d'immeubles insalubres.

De même, on doit constater que le droit de préemption ne peut jouer pour permettre la réhabilitation de sites d'activités économiques inexploités et qu'il est, en outre, limité au seul logement social, à un moment où le besoin en logement moyen se fait cruellement sentir. Inclure le logement moyen dans l'article 262 CoBAT permettrait, ainsi, la réalisation d'opérations en ce domaine par la SDRB, pouvoir préemptant en vertu de l'article 262, 3^e du CoBAT.

De même, la revitalisation des noyaux commerciaux tels que définis par et en vertu du PRAS peut être facilitée par le recours au droit de préemption. On se référera, à cet égard, aux objectifs poursuivis sur ce point par l'arrêté du 3 mai 2001 du Gouvernement arrêtant le PRAS.

Enfin, relier le droit de préemption à l'objet social des organismes d'intérêt public dépendant de la Région, tel la SDRB, le Port de Bruxelles, la SRIB, la STIB ou encore l'ARP, permettrait d'élargir le droit de préemption en vue de favoriser l'activité économique de la Région ou la réalisation des missions de ces organismes.

Dubrucq (met het oog op de realisatie van voorzieningen van collectief belang en van openbaar nut die onder de bevoegdheden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vallen);

Sint-Jan-Baptistvoordeplein 13 tot 17, Schoolstraat 63-65 en Briefdragerstraat 25 (met het oog op de bestrijding van de leegstand van gebouwen).

2007 : Evere heeft op haar grondgebied tien perimeters van voorkoop vastgesteld.

De Gewestelijke Grondregie behandelt op dit ogenblik verscheidene aanvragen voor het vaststellen van perimeters van voorkoop op het grondgebied van de gemeenten Sint-Gillis en Evere.

2. Het relatieve succes van de ordonnantie van 18 juli 2002 heeft te maken met het feit dat ze *ratione materiae* een relatief beperkt toepassingsveld heeft. Zo kan men bijvoorbeeld betreuren dat de toepassing van een voorkoopperimeter om de stadskancers te bestrijden, pas mogelijk is als het verlaten en onbewoonbare gebouwen betreft. Daarbij komt ook de moeilijkheid om het begrip leegstaande gebouwen te definiëren.

Het ontwerp dat u wordt voorgelegd, gaat enerzijds in de richting van een versoepeling waarbij voorzien wordt dat het voortaan moet gaan om leegstaande of onbewoonbare gebouwen, en anderzijds van een verstrekking door het begrip leegstaande en onbewoonbare gebouwen nader te definiëren.

Men moet ook vaststellen dat het voorkooprecht enkel kan worden ingeroepen om de rehabilitatie mogelijk te maken van niet-uitgebrachte economische activiteitssites en dat het bovendien beperkt is tot enkel de sociale huisvesting op een ogenblik dat de behoefte aan middelgrote woningen zich op schrijnende wijze laat voelen. De middelgrote woningen opnemen in artikel 262 BWRO zou zo de realisatie mogelijk maken van operaties in dit domein door de GOMB, de voorkooperrechthebbende overheid krachtens artikel 262, 3^e van het BWRO.

Ook kan de revitalisering van de handelskernen zoals gedefinieerd door en krachtens het GBP vergemakkelijkt worden door het gebruik van het voorkooprecht. We verwijzen in dit verband naar de doelstellingen die worden vooropgesteld op dit punt door het besluit van 3 mei 2001 van de Regering dat het GBP aanneemt.

Het koppelen van het voorkooprecht, tot slot, aan het maatschappelijk doel van de instellingen van openbaar nut die afhangen van het Gewest, zoals de GOMB, de Haven van Brussel, de GIMB, de MIVB of het GAN zou toelaten het voorkooprecht uit te breiden met het oog op het bevorderen van de economische activiteit van het Gewest of de realisatie van de opdrachten van deze instellingen.

3. Par ailleurs, la mise en œuvre concrète des articles 258 à 269 CoBAT a fait apparaître un certain nombre de difficultés techniques auxquelles il convient de remédier, sans retard, faute de quoi, ces dispositions risquent de demeurer lettre morte.

On aura égard, en premier, aux formalités relatives à la publicité et à l'opposabilité aux tiers des arrêtés du Gouvernement régional arrêtant un périmètre de préemption.

Ainsi, afin d'assurer une publicité complète de l'arrêté déterminant le périmètre de préemption, l'actuel article 260, alinéa 3 CoBAT impose de publier celui-ci par extrait au *Moniteur belge*, de le notifier dans son intégralité à chaque propriétaire de bien situé dans le périmètre et de le transcrire au registre de la Conservation des Hypothèques. Il ressort, toutefois, de courriers échangés avec le SPF Finances que la transcription au registre de la Conservation des Hypothèques s'avère techniquement impossible.

L'article 260, alinéa 3 CoBAT doit donc être modifié sur ce point. Il est dès lors proposé de se limiter à une publication intégrale, et non plus par extrait, de l'arrêté arrêtant le périmètre soumis à préemption et de prévoir que la Régie foncière dresse et tient à jour un inventaire des propriétés incluses dans les périmètres de préemption. Les notaires auront l'obligation de s'y référer pour la préparation de leurs actes. Le Gouvernement arrêtera la forme de l'inventaire et les modalités de sa publication.

On songe, ensuite, à l'étendue du champ d'application du droit de préemption et aux exceptions à ce champ d'application telles que précisées à l'article 263 CoBAT. Ainsi, il est proposé de prévoir que le droit de préemption ne vise plus seulement la pleine propriété de tout ou partie d'immeubles bâtis ou non bâtis mais s'applique à toutes les alienations à titre onéreux de ces immeubles et de tout droit réel portant sur ces immeubles.

Ceci permettra de viser les droits réels tels que l'emphytéose ou la superficie. Sont également désormais visés les alienations en cas d'apport en société, de fusion ou de scission de sociétés, à l'exception des sociétés familiales.

De même pour éviter que la déclaration de command ne soit un moyen d'échapper au droit de préemption, le recours à cette faculté fait retomber l'aliénation entre proches parents sous le régime du droit de préemption, alors que de principe elle en est exclue.

Par ailleurs, si l'on veut gérer efficacement la faculté de préempter offerte aux pouvoirs préemptants, il faut se

3. De concrete toepassing van de artikelen 258 tot 269 BWRO heeft overigens een aantal technische problemen aan het licht gebracht die dringend opgelost moeten worden, omdat deze bepalingen anders dode letter dreigen te blijven.

Men zal in eerste instantie rekening moeten houden met de formaliteiten met betrekking tot de bekendmaking en de tegenstelbaarheid aan derden van de besluiten van de Gewestregering die een voorkoopperimeter vaststellen.

Om een volledige bekendmaking te verzekeren van het besluit dat de voorkoopperimeter vastlegt, legt het huidige artikel 260, lid 3 BWRO op dat het bij uittreksel wordt bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*, dat het in zijn geheel wordt betekend aan elke eigenaar wiens goed is gelegen in de perimeter en dat het overgenomen wordt in het register van de Hypotheekbewaring. Uit de briefwisseling met de FOD Financiën blijkt echter dat de overname in het register van de Hypotheekbewaring technisch onmogelijk blijkt te zijn.

Artikel 260, lid 3 BWRO moet dus gewijzigd worden op dit punt. Er wordt dan ook voorgesteld om zich te beperken tot een integrale bekendmaking, en niet meer bij uittreksel, van het besluit dat de perimeter bepaald die onderworpen is aan het voorkooprecht en te voorzien dat de Grondregie een inventaris opmaakt en bijhoudt van de eigendommen die binnen de voorkoopperimeters gelegen zijn. De notarissen zullen verplicht zijn om zich erop te baseren bij de voorbereiding van hun akten. De Regering zal de vorm van de inventaris bepalen, alsook de modaliteiten van de bekendmaking ervan.

Er wordt vervolgens nagedacht over de omvang van het toepassingsveld van het voorkooprecht en aan de uitzonderingen op dit toepassingsveld zoals gepreciseerd in artikel 263 BWRO. Zo wordt dan ook voorgesteld om te voorzien dat het voorkooprecht niet enkel meer alleen de volle eigendom beoogt van onroerende goederen of delen van onroerende goederen, al dan niet bebouwd, maar van toepassing is op alle overdrachten tegen vergoeding van deze onroerende goederen en van elk zakelijk recht op deze goederen.

Dit zal toelaten om zakelijke rechten te beogen zoals de erfacht of het recht van opstal. Komen voortaan eveneens in aanmerking, de overdrachten in het geval van inbreng in vennootschap, fusie of splitsing van vennootschappen, met uitzondering van de familiebedrijven.

Om te vermijden dat de commandverklaring wordt gebruikt als middel om te ontsnappen aan het voorkooprecht, doet het gebruik van deze mogelijkheid de eigendomsoverdracht tussen aanverwanten onder het stelsel van het voorkooprecht vervallen, terwijl ze er in principe van uitgesloten is.

Als men overigens de mogelijkheid van het aan de voorkooprechthebbende overheden geboden voorkooprecht

placer le plus près possible du moment où l’aliénation du bien est proposée. Ainsi, il est suggéré d’instaurer un mécanisme qui prévoit l’obligation pour toute personne qui à l’intention d’aliéner un droit réel, de notifier à la Régie toute intention d’aliéner un bien. Ceci permettra à la Régie d’entamer la procédure de préemption, sans devoir attendre la notification du compromis d’aliénation ou du projet d’acte authentique en l’absence de compromis préalable.

Le notaire et l’agent immobilier sont toutefois tenus de vérifier que l’intention d’aliéner a bien été communiquée à la régie, à défaut l’obligation d’information retombe sur eux.

Le Gouvernement arrête le modèle de déclaration d’intention d’aliéner.

Enfin, afin d’éviter également des fraudes à l’exercice du droit de préemption, le texte en projet prévoit que le cédant dispose librement de son bien pour autant que les conditions de l’aliénation initialement notifiées en vertu de l’article 265 n’aient pas été modifiées ou que l’acte authentique ait été passé et notifié à la Régie par le notaire dans un délai de deux ans, à compter de la notification au cédant de la décision de renoncer à l’exercice du droit de préemption ou du délai de deux mois visé à l’article 267.

Est visée non seulement l’aliénation à un prix inférieur, comme déjà stipulé à l’article 268, § 2, CoBAT, mais également, par exemple, la renonciation à une servitude qui grevait le bien et en diminuait l’utilité pour les pouvoirs préemptants.

Dans un autre ordre d’idées, il est précisé à l’article 270 CoBAT que le droit d’exproprier reconnu par cet article peut être mis en œuvre sans qu’il soit requis que la procédure d’expropriation ait dû être précédée d’une procédure de préemption mise en œuvre en vertu du présent titre.

Quant au mécanisme des sanctions, il est amélioré de façon à assurer au mieux le respect des articles 258 à 259 CoBAT, notamment par l’instauration d’une sanction pénale, et par la détermination de la procédure à suivre en cas de sanction administrative. Le Titre X du CoBAT est modifié, à cet effet.

doeltreffend wil beheren, moet men onmiddellijk op de hoogte worden gebracht van de overdracht van een goed. Daarom wordt gesuggereerd om een mechanisme in te voeren dat voor iedere persoon die de intentie heeft een zakelijk recht over te dragen, in de verplichting voorziet om de Regie op de hoogte te brengen van elke intentie om een goed over te dragen. Dit zal de Regie toelaten om de voorkoopprocedure op te starten, zonder te moeten wachten op de betekening van het overdrachtcompromis of van het ontwerp van authentieke akte als er geen voorafgaand compromis is.

De notaris en de vastgoedmakelaar moeten evenwel na gaan of de intentie tot overdracht wel degelijk aan de regie werd meegedeeld, bij ontstentenis komt de informeringsplicht hen toe.

De Regering bepaalt het model van intentieverklaring van overdracht.

Tot slot voorziet de tekst van het ontwerp, om ook fraude te vermijden wat de uitoefening van het voorkooprecht betreft, dat de overdrager vrij beschikt over zijn goed voor zover de overdrachtvoorraarden die initieel werden betekend krachtens artikel 265 niet gewijzigd werden, of dat de authentieke akte werd verleden en betekend aan de Regie door de notaris binnen een termijn van twee jaar, te rekenen vanaf de kennisgeving aan de overdrager van de beslissing om te verzaken aan het voorkooprecht of van de termijn van twee maanden bedoeld in artikel 267.

Het is niet alleen de overdracht tegen een lagere prijs die beoogd wordt, zoals reeds vermeld in artikel 268, § 2, BWRO, maar ook, bijvoorbeeld, het afzien van een erf-dienstbaarheid die op het goed zou rusten en het nut ervan zou verminderen voor de voorkooprechthebbende overheden.

In een ander opzicht wordt vermeld in artikel 270 BWRO dat de onteigeningsbevoegdheid die erkend wordt door dit artikel kan worden uitgeoefend zonder dat een voorkoopprocedure die wordt toegepast krachtens deze titel vooraf moet gaan aan de onteigeningsprocedure.

Wat het mechanisme van de sancties betreft, dat wordt verbeterd om ervoor te zorgen dat de artikelen 258 tot 259 BWRO zo goed mogelijk worden nageleefd, met name door het invoeren van een strafrechtelijke sanctie en door het vastleggen van de te volgen procedure in geval van een administratieve sanctie. Titel X van het BWRO wordt daartoe gewijzigd.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Pas de commentaire.

Article 2

L'article 258 CoBAT ne donne pas une définition de l'immeuble à l'abandon, ni de l'immeuble insalubre. Il s'agit donc de questions de pur fait laissées à l'appréciation du pouvoir préemptant (¹).

S'agissant de l'immeuble à l'abandon, on retiendra toutefois qu'il existe des définitions qui peuvent servir de référence pour apprécier cet état d'abandon. Parmi celles-ci, l'avant-projet retient la définition de l'article 1^{er} de l'arrêté royal du 6 décembre 1993 réglant le droit de réquisition d'immeubles abandonnés, visé à l'article 134bis de la nouvelle loi communale (²).

Par ailleurs, la Cour constitutionnelle a, considéré, à propos du décret de la Région wallonne du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne, qu'une telle taxe méconnaissait les principes d'égalité et de non discrimination si elle atteignait des personnes dont le logement était inoccupé pour des raisons indépendantes de leur volonté (³). Dans la mesure où l'arrêt de la Cour constitutionnelle est fondé sur les principes d'égalité et de non discrimination –, il paraît difficile de ne pas tenir compte de la jurisprudence précitée.

S'agissant de la définition de l'immeuble insalubre, deux définitions distinctes existent :

- soit au sens de l'article 6, § 1^{er}, IV de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, soit des immeubles constituant un danger pour la propriété et la salubrité publiques,

(1) Voy. par analogie avec la prescription 4.4. du PRAS, l'arrêt du Conseil d'Etat Association sans but lucratif BRUSSELSE RAAD VOOR HET LEEFMILIEU et consorts, n° 131.859, du 27 mai 2004. On en retiendra que le Conseil d'Etat estime qu'il n'existe pas de définition légale de la notion d'immeuble à l'abandon au sens du PRAS. Dans ces circonstances, c'est à l'autorité compétente pour octroyer le permis d'apprécier cet état d'abandon, en se fondant sur des éléments matériels suffisants et pertinents émanant, le cas échéant du demandeur de permis et figurants au dossier administratif; le pouvoir d'appréciation de l'autorité n'étant censuré par le Conseil d'Etat que dans le cadre d'un contrôle marginal d'appréciation.

(2) Arrêté d'exécution de l'article 134bis, alinéa 2 de la NLC. *Moniteur belge* 30 novembre 1993.

(3) Cour d'arbitrage, arrêt n° 67/2000, du 14 juin 2000.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

Behoeft geen commentaar.

Artikel 2

Artikel 258 BWRO geeft geen definitie van leegstaand gebouw, noch van onbewoonbaar gebouw. Het gaat dus om een louter feitelijke kwestie die wordt overgelaten aan de beoordeling van de overheid die het recht van voorkoop uitoefent (¹).

Vermits het een verlaten gebouw betreft, mogen we echter niet vergeten dat er definities bestaan die als referentie kunnen dienen om de staat van verwaarlozing in te schatten. Daarvan neemt het voorontwerp de definitie over van artikel 1 van het koninklijk besluit van 6 december 1993 betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen, bedoeld in artikel 134bis van de nieuwe gemeentewet (²).

Het Grondwettelijk Hof was overigens van mening, in verband met het decreet van het Waals Gewest van 19 november 1998 ter invoering van een taks op de leegstaande woningen in het Waals Gewest, dat een dergelijke taks geen rekening hield met de principes van gelijkheid en van niet-discriminatie als ze personen zouden treffen wier woning leeg staat om redenen onafhankelijk van hun wil (³). In de mate dat het Grondwettelijk Hof zich baseerde op de principes van gelijkheid en non-discriminatie, lijkt het moeilijk om geen rekening te houden met de eerder genoemde jurisprudentie.

Met betrekking tot de definitie van onbewoonbaar gebouw, bestaan er twee afzonderlijke definities :

- hetzij in de zin van artikel 6, § 1, IV van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, zijnde de gebouwen die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid,

(1) Zie naar analogie van voorschrift 4.4. van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), het arrest van de Raad van State Vereniging zonder Winstoogmerk BRUSSELSE RAAD VOOR HET LEEFMILIEU en consorten, nr. 131.859, van 27 mei 2004. Onthouden we hieruit dat de Raad van State van mening is dat er geen wettelijke definitie bestaat van het begrip « leegstaand gebouw » in de betekenis van het GBP. In die omstandigheden is het de taak van de bevoegde overheid om de toestemming te verlenen deze staat van leegstand te beoordelen, door zich te baseren op toereikende en pertinente materiële elementen die in voorkomend geval afkomstig zijn van degene die de vergunning heeft aangevraagd en voorkomen in het administratief dossier. De beoordelingsbevoegdheid van de overheid wordt door de Raad van State slechts gecensureerd in het kader van een marginale beoordelingscontrole.

(2) Uitvoeringsbesluit van artikel 134bis, lid 2 van de nieuwe gemeentewet. *Belgisch Staatsblad* 30 november 1993.

(3) Arbitragehof, arrest nr. 67/2000, van 14 juni 2000.

- soit au sens de l'article 3 et 4 du Code du Logement.

Toujours dans le souci d'étendre le champ d'application ratione materiae du droit de préemption, permettant ainsi de lui assurer une réelle efficacité, il convient de se référer à ces deux définitions, comme suggéré par la Section de législation du Conseil d'Etat.

Le logement moyen n'est également pas défini. Il est dès lors proposé de se référer à l'article 2 de l'ordonnance du 1^{er} avril 2004 complétant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement (⁴), lequel dispose ce qui suit : « 25° logement moyen : le bien immeuble d'habitation principale donné en location, cédé ou vendu à un ménage dont l'ensemble des revenus n'excède pas un certain montant fixé par le Gouvernement ».

Article 3

1° Actuellement, le droit de préemption ne peut s'exercer que lorsque l'immeuble est insalubre et abandonné. Cette condition cumulative découlant de la préposition « et » ne permet pas de recourir au droit de préemption, lorsque l'immeuble est insalubre mais non abandonné, ou inversement. Cette lacune est de nature à réduire fortement le champ d'application *ratione materiae* du droit de préemption. Il convient donc d'y remédier en supprimant cette condition cumulative.

À noter que le texte ne doit pas se comprendre en ce sens qu'il viserait seulement l'hypothèse où un immeuble a été reconnu insalubre par une décision prise par l'autorité compétente. Il s'agit donc d'appréhender une situation de fait et non de droit. Ainsi, l'immeuble considéré comme factuellement insalubre pourra être préempté. Il en sera, de même, *a fortiori*, pour l'immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité.

2° Par ailleurs, force est de constater que le droit de préemption est limité au seul logement social, à un moment où le besoin en logement moyen se fait cruellement sentir. Inclure le logement moyen dans l'article 259 CoBAT permettra, ainsi, la réalisation d'opérations en ce domaine par la SDRB, pouvoir préemptant en vertu de l'article 262, 3°.

3° Etendre le droit de préemption à l'objet social des organismes d'intérêt public et des sociétés dépendant de la

(4) Laquelle a abrogé l'ordonnance du 13 avril 1995 organisant le secteur du logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale.

- hetzij in de zin van de artikelen 3 en 4 van de Huisvestingscode.

Nog steeds met het oog op de uitbreiding van het toepassingsgebied ratione materiae van het voorkooprecht, om zo de daadwerkelijke efficiëntie ervan te kunnen garanderen, is het aangewezen zich te baseren op deze twee definities, zoals gesuggereerd door de Afdeling Wetgeving van de Raad van State.

De middelgrote woningen zijn eveneens niet gedefinieerd. Bijgevolg wordt voorgesteld om zich te baseren op artikel 2 van de ordonnantie van 1 april 2004 die de ordonnantie van 17 juli 2003 aanvult, houdende de Brusselse Huisvestingscode (⁴), die het volgende bepaalt : « 25° Middelgrote woning : het onroerend goed dat als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, vervreemd of verkocht aan een gezin waarvan het totale inkomen niet meer bedraagt dan een welbepaald bedrag dat door de Regering wordt vastgesteld ».

Artikel 3

1° Op dit ogenblik mag het voorkooprecht enkel uitgeefend worden als het gebouw onbewoonbaar en verlaten is. Deze cumulatieve voorwaarde die voortvloeit uit het woordje « en », laat niet toe om gebruik te maken van het voorkooprecht als het gebouw onbewoonbaar is, maar niet leeg staat, of omgekeerd. Deze lacune beperkt sterk het toepassingsveld *ratione materiae* van het voorkooprecht. Dit moet dus opgelost worden door deze cumulatieve voorwaarde te schrappen.

Er dient opgemerkt dat de tekst niet in die zin begrepen moet worden dat hij enkel betrekking zou hebben op de hypothese waarbij het gebouw onbewoonbaar werd verklaard bij een door de bevoegde overheid genomen beslissing. Het komt er dus op aan de situatie feitelijk en niet rechtens te benaderen. Aldus zal men het feitelijk onbewoonbaar beschouwd gebouw kunnen voorkopen. Hetzelfde geldt *a fortiori* voor het gebouw dat het voorwerp vormt van een besluit van onbewoonbaarheid.

2° Men stelt overigens ook vast dat het voorkooprecht beperkt is tot enkel de sociale huisvesting, op een ogenblik dat de behoefte aan middelgrote woningen zich op schrijnende wijze laat voelen. De middelgrote woningen opnemen in artikel 259 BWRO zal zo de realisatie mogelijk maken van operaties in dit domein door de GOMB, de voorkooprechthebbende overheid krachtens artikel 262, 3°.

3° Verruimen van het voorkooprecht tot het sociaal doel van de instellingen van openbaar nut en de vennoot-

(4) Die de ordonnantie van 13 april 1995 houdende de organisatie van de sector van de middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft vervangen.

Région, tel la SDRB ou le Port de Bruxelles ou encore la SRIB, ouvre le droit de préemption à ces organismes en vue de favoriser l'activité économique de la Région ou la réalisation des missions de ces organismes. Il va de soi que dans ces hypothèses, l'exercice du droit de préemption sera enserré par le principe de spécialité des personnes morales de droit public qui limitent les compétences de ces personnes à leur objet social.

4° La problématique de la revitalisation des noyaux commerciaux est au centre des préoccupations du Gouvernement. Afin de favoriser cette revitalisation, le droit de préemption pourra être exercé dans les liserés de noyaux commerciaux. Il est référé à l'article 22 des prescriptions du PRAS pour ce qui est de cette notion.

5° Enfin, les sites d'activités inexploités, au sens de l'article 251 CoBAT sont susceptibles de rentrer dans le champ d'application du régime de droit de préemption instauré par le CoBAT, dans la mesure où ils peuvent être considérés comme des immeubles abandonnés ou insalubres. Toutefois, cette équation n'étant pas automatique, il convient de prévoir expressément que les sites d'activités inexploités susceptibles de rentrer dans la définition donnée par l'article 251 du CoBAT sont soumis au droit de préemption. Ce faisant, il n'est pas donné suite à la suggestion de la Section de législation du Conseil d'Etat de se calquer complètement sur les conditions à réunir pour qu'un site d'activité soit considéré comme désaffecté, dans la mesure où cette suggestion restreint fortement le champ d'application du droit de préemption. Tout comme pour les immeubles insalubres, c'est une situation de fait qui est appréhendée et non une situation de droit.

Dès lors, si pour être soumis à l'obligation de réhabilitation et de réaffectation ainsi qu'au régime de taxation organisé par le COBAT, le site doit être inscrit à l'inventaire des « sites d'activité inexploités », une telle inscription n'est pas nécessaire pour être soumis au champ d'application du droit de préemption.

L'objectif des modifications de l'article 259 COBAT a été, comme déjà précisé ci-dessus, de baliser autant que possible les notions énumérées par cette disposition.

Article 4

1°, 2° et 3° Parmi les difficultés techniques rencontrées lors de la mise en œuvre concrète des articles 258 à 269 CoBAT, il convient de remédier, en premier, aux formalités relatives à la publicité et à l'opposabilité aux tiers des arrêtés du Gouvernement régional arrêtant un périmètre de préemption.

schappen die afhangen van het Gewest, zoals de GOMB of de Haven van Brussel of nog de GIMB, opent het voorkooprecht voor deze instellingen met het oog op het bevorderen van de economische activiteit van het Gewest of de realisatie van de opdrachten van deze organisaties. Het spreekt vanzelf dat in deze hypothesen de uitoefening van het voorkooprecht omsloten zal worden door het specialiteitsprincipe van de publiekrechtelijke rechtspersonen die de bevoegdheden van deze personen beperken tot hun maatschappelijk doel.

4° De problematiek van de revitalisering van de handelskernen is één van de hoofdbekommernissen van de Regering. Om deze revitalisering te bevorderen, zal het voorkooprecht uitgeoefend kunnen worden in de linten voor handelskernen. Er wordt verwezen naar artikel 22 van de voorschriften van het GBP wat dit begrip betreft.

5° De niet-uitgebate bedrijfsruimten in de betekenis van artikel 251 BWRO kunnen ressorteren onder het toepassingsgebied van de regeling inzake het voorkooprecht die werd ingevoerd door het BWRO, voor zover deze beschouwd kunnen worden als leegstaande of onbewoonbare gebouwen. Aangezien deze vergelijking evenwel niet automatisch opgaat, moet uitdrukkelijk worden bepaald dat de niet-uitgebate bedrijfsruimten die kunnen vallen onder de in artikel 251 van het BWRO vastgelegde definitie, onderworpen worden aan het voorkooprecht. Daardoor wordt geen gevolg gegeven aan de suggestie van de Afdeling Wetgeving van de Raad van State om volledig uit te gaan van de voorwaarden waaraan een bedrijfsruimte moet beantwoorden om beschouwd te kunnen worden als ongebruikt, aangezien deze suggestie het toepassingsgebied van het recht van voorkoop sterk inkrimpt. Net zoals voor de onbewoonbare gebouwen wordt deze situatie feitelijk en niet rechtens benaderd.

Als de site bijgevolg moet worden opgenomen in de inventaris van de « niet-uitgebate bedrijfsruimten » om aan de herwaarderings- en herbestemmingsverplichting alsook aan het door het BWRO ingerichte belastingstelsel onderworpen te worden, is dergelijke inschrijving niet vereist om aan het toepassingsveld van het voorkooprecht onderworpen te worden

De wijzigingen van artikel 259 van het BWRO hadden tot doel, zoals hierboven al gepreciseerd werd, de door deze bepaling opgesomde noties zoveel mogelijk af te bakenen.

Artikel 4

1°, 2° en 3° Onder de technische problemen die werden ondervonden bij de concrete toepassing van artikelen 258 tot 269 BWRO, moet in eerste instantie een oplossing worden gevonden voor de formaliteiten met betrekking tot de bekendmaking en de tegenstelbaarheid aan derden van de besluiten van de Gewestregering die een voorkoopperimeter vaststellen.

En effet, afin d'assurer une publicité complète de l'arrêté déterminant le périmètre de préemption, l'actuel article 260, alinéa 3 CoBAT impose de publier celui-ci par extrait au *Moniteur belge*, de le notifier dans son intégralité à chaque propriétaire de bien situé dans son périmètre et de le transcrire au registre de la Conservation des Hypothèques. Il ressort, toutefois, de courriers échangés avec le SPF Finances que la transcription au registre de la Conservation des Hypothèques s'avère techniquement impossible.

L'article 260, alinéa 3 CoBAT doit donc être modifié sur ce point. Il est dès lors proposé de se limiter à une publication intégrale, et non plus par extrait, de l'arrêté arrêtant le périmètre soumis à préemption et de prévoir que la Régie foncière dresse et tient à jour un inventaire des propriétés incluses dans les périmètres de préemption.

Pour des raisons de cohérence mises en évidence par la Section de Législation du Conseil d'Etat, cette dernière modification relative à la création d'un inventaire par la Régie est déplacée à l'article 266, § 1^{er}.

Afin d'éviter toute difficulté quant à l'identification du propriétaire d'un bien ou du titulaire d'un droit réel sur ce bien situé dans un périmètre de préemption, il est prévu que la Régie foncière régionale sollicitera la délivrance d'un certificat hypothécaire. Ce certificat est préféré à un extrait de la matrice cadastrale qui, selon la jurisprudence, ne fait pas preuve du droit de propriété, mais est seulement un document à usage fiscal. En outre, la matrice cadastrale est mise à jour avec un certain retard et ne renseigne pas l'existence de droit réel, consenti sur un immeuble, tel un droit d'emphytéose.

Article 5

Dans un souci de cohérence, et au regard de l'objectif de publicité complète consacrée par le CoBAT, il s'impose d'opérer un parallélisme des formes entre la publicité de l'arrêté du Gouvernement établissant le périmètre de préemption, et celle de l'arrêté du Gouvernement prorogeant, modifiant ou abrogeant cet arrêté. Par voie de conséquence, l'arrêté de préemption et l'arrêté le modifiant sont désormais soumis aux mêmes formalités.

Pour le surplus, il est renvoyé au commentaire de l'article 7.

Om een volledige bekendmaking te verzekeren van het besluit dat de voorkoopperimeter vastlegt, legt het huidige artikel 260, lid 3, BWRO immers op dat het bij uitreksel wordt bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*, dat het in zijn geheel wordt betekend aan elke eigenaar wiens goed is gelegen in de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter en dat het overgenomen wordt in het register van de Hypotheekbewaring. Uit de briefwisseling met de FOD Financiën blijkt echter dat de overname in het register van de Hypotheekbewaring technisch onmogelijk blijkt te zijn.

Artikel 260, lid 3, BWRO moet dus gewijzigd worden op dit punt. Er wordt dan ook voorgesteld om zich te beperken tot een integrale bekendmaking, en niet meer bij uitreksel, van het besluit dat de perimeter bepaalt die onderworpen is aan het voorkooprecht en te voorzien dat de Grondregie een inventaris opmaakt en bijhoudt van de eigendommen die binnen de voorkoopperimeters gelegen zijn.

Om redenen van coherentie die aangevoerd werden door de Afdeling Wetgeving van de Raad van State wordt deze laatste wijziging in verband met de opmaak van een inventaris door de Regie verplaatst naar artikel 266, § 1.

Om problemen te vermijden wat de identificatie betreft van de eigenaar van het goed of van dehouder van het zakelijk recht op dit goed gelegen in een voorkoopperimeter, wordt voorzien dat de gewestelijke Grondregie de aflevering van een hypothecair getuigschrift zal vragen. Dit getuigschrift krijgt de voorkeur op een uitreksel van de kadastrale legger die, volgens de rechtspraak, geen bewijs van het eigendomsrecht biedt en enkel maar een document voor fiscaal gebruik vormt. Bovendien wordt de kadastrale legger bijgewerkt met een zekere vertraging en geeft het geen informatie over het bestaan van een zakelijk recht, toegestaan op een gebouw, zoals een recht van erfpacht.

Artikel 5

Voor de coherentie en rekening houdend met het objectief van volledige bekendmaking voorgesteld door het BWRO, moet een parallelisme worden gecreëerd van de vormen tussen de bekendmaking van het besluit van de Regering dat de voorkoopperimeter opstelt, en deze van het besluit van de Regering dat dit besluit verlengt, wijzigt of afschaft. Dientengevolge worden het besluit van voorkoop en het besluit tot wijziging ervan, voortaan aan dezelfde formaliteiten onderworpen.

Voor het overige wordt verwezen naar de commentaar bij artikel 7.

Article 6

2° Pour plus de clarté, il est précisé à l'article 262, 2°, que sont considérés comme pouvoirs préemptants les communes, en ce compris les régies communales autonomes créées en application des articles 263bis à 263decies de la Nouvelle loi communale.

3° Enfin, tenant compte des modifications apportées à l'article 259, il est ajouté un 6° en vue de permettre à la Société des transports intercommunaux de Bruxelles de figurer parmi les pouvoirs préemptants. Il est ajouté un 7° en vue de permettre à l'Agence régionale de Propreté de figurer parmi les pouvoirs préemptants. Il est ajouté un 8° en vue de permettre à la Société Régionale d'Investissement de Bruxelles de figurer parmi les pouvoirs préemptants.

Article 7

1° Le succès relatif de l'ordonnance du 18 juillet 2002 tient au fait que celle-ci a un champ d'application *ratione materiae* relativement limité.

On songe, à cet égard, à l'étendue du champ d'application du droit de préemption et aux exceptions à ce champ d'application telles que précisées à l'article 263 CoBAT.

Ainsi, il est proposé de prévoir que le droit de préemption ne vise plus la seule pleine propriété de tout ou partie d'immeubles bâtis ou non bâtis, mais s'applique à toutes les aliénations à titre onéreux de ces immeubles et de tout droit réel sur ces immeubles.

Ceci permettra de viser les droits réels tels que l'emphytéose ou la superficie.

De même, les aliénations en cas d'apport en société, de fusion ou de scission de sociétés, à l'exception des sociétés familiales, sont désormais expressément visées.

En effet, si comme l'a relevé la Section de législation du Conseil d'Etat, l'apport en société constitue *a priori* une forme d'aliénation à titre onéreux, la précision apportée coupe court à la question de savoir si l'apport d'immeubles en société était ou non soumis au droit de préemption.

En effet, dans l'état actuel des textes et l'apport d'immeubles en société d'une part, s'analysee en une aliéna-

Artikel 6

2° Voor de duidelijkheid wordt in artikel 262, 2°, gepreciseerd dat de gemeenten worden beschouwd als voorkooprechthebbende overheden, met inbegrip van de autonome gemeentebedrijven die werden opgericht in toepassing van de artikelen 263bis tot 263decies van de Nieuwe Gemeentewet.

3° Rekening houdend met de wijzigingen die aan artikel 259 werden aangebracht, wordt tot slot een 6° toegevoegd om de Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel toe te laten om deel uit te maken van de voorkooprechthebbende overheden. Er wordt een 7° toegevoegd om het Gewestelijk Agentschap voor Netheid toe te laten om deel uit te maken van de voorkooprechthebbende overheden. Er wordt een 8° toegevoegd om de Gewestelijke Investeringsmaatschappij van Brussel toe te laten om deel uit te maken van de voorkooprechthebbende overheden.

Artikel 7

1° Het relatieve succes van de ordonnantie van 18 juli 2002 heeft te maken met het feit dat ze *ratione materiae* een relatief beperkt toepassingsveld heeft.

Er wordt in dit verband gedacht aan de omvang van het toepassingsveld van het voorkooprecht en aan de uitzonderingen op dit toepassingsveld zoals gepreciseerd in artikel 263 BWRO.

Zo wordt dan ook voorgesteld om te voorzien dat het voorkooprecht niet enkel meer alleen de volle eigendom beoogt van onroerende goederen of delen van onroerende goederen, al dan niet bebouwd, maar van toepassing is op alle overdrachten tegen vergoeding van deze onroerende goederen en van elk zakelijk recht op deze goederen.

Dit zal toelaten om zakelijke rechten te beogen zoals de erfacht of het recht van opstal.

Op dezelfde wijze worden de overdrachten in het geval van inbreng in vennootschap, fusie of splitsing van vennootschappen, met uitzondering van de familiebedrijven, voortaan eveneens uitdrukkelijk beoogd.

Inderdaad, als de inbreng in vennootschap *a priori* een vorm van overdracht tegen vergoeding uitmaakt, zoals gesteld werd door de Afdeling Wetgeving van de Raad van State, dan beslecht de doorgevoerde verduidelijking de vraag of de inbreng van onroerende goederen in de vennootschap al dan niet onderworpen was aan het voorkooprecht.

Zoals de teksten nu voorliggen, wordt enerzijds de inbreng van onroerende goederen in de vennootschap

tion à titre onéreux de la pleine propriété de tout ou partie d'immeubles bâtis ou non bâtis, et d'autre part, cette aliénation à titre onéreux n'est pas reprise dans l'une des douze exceptions énumérées par l'article 263.

Toutefois, on ne peut ignorer la position de la jurisprudence et de la doctrine française sur cette question.

En effet, celles-ci considèrent que l'apport en société ne constitue pas une violation du droit de préemption légale accordé aux tiers, quant bien même le texte légal ne viserait pas seulement la vente mais toutes les aliénations à titre onéreux.

Il est ainsi unanimement considéré en droit français que les termes « aliénations à titre onéreux » supposent l'existence d'un prix appréciable en argent, ce qui exclut l'apport en société dans la mesure où la rémunération se fait non pas en argent mais en droits sociaux. Cette jurisprudence refuse donc de faire application du droit de préemption légale lorsque la contrepartie de l'aliénation du bien à laquelle s'est obligé l'acquéreur ne pourrait être fournie par le preneur⁽⁵⁾.

C'est pourquoi en France, le législateur a dû intervenir pour étendre certains droits légaux de préemption à l'apport en société.

Afin de couper court à toute discussion, il est donc préférable, à l'instar du législateur français, de prévoir explicitement qu'une telle opération est soumise au droit de préemption.

L'idée qui sous-tend cette obligation est que l'apport en société ne peut avoir pour objectif de circonvenir à l'application du droit de préemption. Il en irait ainsi si l'apport n'était qu'une première étape dans une procédure, et la revente par la société ou de la société une seconde étape⁽⁶⁾ ou si l'apport était simulé en vue de violer les droits des tiers⁽⁷⁾.

Par ailleurs, le droit de préemption ne peut en soi faire obstacle à une éventuelle augmentation de capital par un

beschouwd als een overdracht tegen vergoeding van de volle eigendom van onroerende goederen of delen van onroerende goederen, al dan niet bebouwd en wordt anderzijds deze overdracht tegen vergoeding niet opgenomen als één van de twaalf uitzonderingen opgesomd in artikel 263.

We mogen echter het standpunt van de Franse jurisprudence en doctrine aangaande deze kwestie niet uit het oog verliezen.

Die gaan er immers van uit dat de inbreng in de vennootschap geen inbreuk vormt op het wettelijk voorkooprecht verleend aan derden, hoewel de wettelijke tekst niet enkel de verkoop zou beogen, maar alle overdrachten tegen vergoeding.

In het Franse recht wordt dan ook unaniem gesteld dat de termen « overdrachten tegen vergoeding » het bestaan veronderstellen van een beoordeelbare prijs in geld, wat de inbreng in de vennootschap uitsluit, in de mate dat de bezoldiging niet gebeurt in geld maar in maatschappelijke rechten. Deze jurisprudentie weigert dus het wettelijk voorkooprecht toe te passen als de tegenpartij van de overdracht van het goed waartoe de koper zich verplicht heeft, niet geleverd zou kunnen worden door de ontvanger⁽⁵⁾.

Daarom moest de wetgever in Frankrijk optreden om bepaalde wettelijke voorkooprechten uit te breiden tot de inbreng in vennootschap.

Opdat er geen discussie meer zou zijn, is het dan ook verkeerslijk om, in navolging van de Franse wetgever, explicet te bepalen dat een dergelijke operatie onderworpen is aan het voorkooprecht.

De idee achter deze verplichting is dat de inbreng in vennootschap niet tot doel mag hebben om de toepassing van het voorkooprecht te omzeilen. Dat zou wel het geval zijn indien de inbreng slechts een eerste stap was in een procedure en de wederverkoop door de vennootschap of van de vennootschap een tweede stap⁽⁶⁾ of indien de inbreng gesimuleerd werd om de rechten van derden te schenden⁽⁷⁾.

Bovendien mag het voorkooprecht op zich een eventuele kapitaalsverhoging via een inbreng in natura niet belem-

(5) Voir dans le même sens, en Belgique, Denis PATART, « Le droit de préemption urbanistique en Région wallonne », *Revue régionale de droit*, 1998, p 413. En sens contraire, Pascal VAN DER WIELEN, « Pacte de préférence en faveur du locataire et apport en société de l'immeuble loué. Le problème du fait génératrice de la préférence », DAOR, 1991, liv. 21, p. 75-76.

(6) M. DONNAY, « Le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux », R.G.E.N., 1962, p. 137.

(7) Quant au problème de savoir à qui il reviendrait l'obligation de contrôle *a posteriori* et donc d'information du pouvoir préemptant voir supra 5.1.4.

(5) Zie in dezelfde zin, in België, Denis PATART, « Le droit de préemption urbanistique en Région wallonne », *Revue régionale de droit*, 1998, p 413. In tegenovergestelde zin, Pascal VAN DER WIELEN, « Pacte de préférence en faveur du locataire et apport en société de l'immeuble loué. Le problème du fait génératrice de la préférence », DAOR, 1991, liv. 21, p. 75-76.

(6) M. DONNAY, « Le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux », R.G.E.N., 1962, p. 137.

(7) Wat het probleem betreft om te weten aan wie de controleplicht *a posteriori* toekomt en dus de informatieplicht van de voorkooprecht-hebbende overheid zie supra 5.1.4.

apport en nature, dans la mesure où cet apport en nature pourra toujours être évalué en numéraire. Il est donc tout à fait envisageable de remettre au cédant une somme d'argent en échange de laquelle il pourra recevoir des droits sociaux. Pour rappel, l'apport en nature doit nécessairement être évalué par un réviseur d'entreprises pour les sociétés en capital protégé.

Enfin, il ne pourrait être admis que l'apport en société soit exclu du champ d'application du droit de préemption au motif que l'immeuble représenterait un intérêt particulier pour la société. Admettre ce raisonnement reviendrait en réalité à neutraliser une grande partie de l'effet utile du droit de préemption. En effet, le même raisonnement pourrait être tenu pour une personne physique qui désire acquérir un bien immobilier particulier. Il s'agit donc là d'une conséquence résultant de l'essence même du droit de préemption.

2° De même pour éviter que la déclaration de command ne soit un moyen d'échapper au droit de préemption, le recours à cette faculté fait retomber l'aliénation entre proches parents sous le régime du droit de préemption, alors que de principe elle en est exclue.

3° Afin d'éviter toute ambiguïté, le terme « cédant » a été remplacé au terme vendeur, ce qui permet de donner à la disposition toute sa portée en ne la limitant pas à la seule vente d'une société.

4° La précision est apportée afin de faire concorder le délai de trois ans inscrit dans l'article 263, 9°, CoBAT avec la publication de l'arrêté déterminant le périmètre de préemption.

5° Il est également à noter que l'exception prévue au point 12°, visant à gérer les conflits potentiels qui pourraient survenir entre les droits de préemption instaurés en vertu du CoBAT et les droits de préemption contractuels qui leur seraient antérieurs, en prévoyant la primauté de ces derniers, ne rencontre que partiellement l'exception visée à l'article 14, 1^{er}, *in fine*, de la loi spéciale du 8 août 1980 qui vise tous les droits de préemption existants au 31 juillet 1993 et pas seulement les droits de préemption contractuels né et ayant date certaine avant l'entrée en vigueur de l'arrêté établissant le droit de préemption⁽⁸⁾.

(8) Pour rappel, cet article 14 dispose ce qui suit : « *Dans les limites des compétences des Régions et des Communautés, les décrets peuvent instituer un droit de préemption, pour autant que ce droit de préemption ne porte pas préjudice à un droit de préemption existant le jour de l'entrée en vigueur du présent article.*

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

meren voor zover deze inbreng in natura altijd geraamd kan worden in contanten. Het is dus perfect mogelijk om aan de overdrager een geldbedrag te overhandigen in ruil waarvoor deze sociale rechten kan verkrijgen. Ter herinnering, de inbreng in natura moet voor de vennootschappen met beschermd kapitaal noodzakelijkerwijs geëvalueerd worden door een bedrijfsrevisor.

Tot slot zou het niet toelaatbaar zijn de inbreng in vennootschap uit te sluiten van het toepassingsgebied van het voorkooprecht om de reden dat het gebouw een bijzonder belang voor de vennootschap zou inhouden. Door deze redenering aan te nemen zou het nuttig effect van het voorkooprecht in de praktijk grotendeels opgeheven worden. Dezelfde redenering zou immers gevuld kunnen worden voor een natuurlijk persoon die een particulier vastgoed wil aankopen. Het gaat hier dus om een gevolg dat voortvloeit uit de essentie zelf van het voorkooprecht.

2° Om te vermijden dat de commandverklaring wordt gebruikt als middel om te ontsnappen aan het voorkooprecht, doet het gebruik van deze mogelijkheid de eigen-domsoverdracht tussen aanverwanten onder het stelsel van het voorkooprecht vervallen, terwijl ze er in principe van uitgesloten is.

3° Om elke dubbelzinnigheid te vermijden, werd de term « verkoper » vervangen door « overdrager », wat toelaat de bepaling haar volledige draagwijdte te geven en ze niet te beperken tot alleen maar de verkoop van een vennootschap.

4° De verduidelijking wordt aangebracht om de termijn van drie jaar die is opgenomen in artikel 263, 9°, BWRO in overeenstemming te brengen met de publicatie van het besluit dat de voorkoopperimeter bepaalt.

5° Men moet eveneens opmerken dat de uitzondering voorzien in punt 12°, die bedoeld is om de mogelijke conflicten te behandelen die zouden kunnen ontstaan tussen de voorkooprechten ingevoerd krachtens het BWRO en de contractuele voorkooprechten die eerder zouden bestaan, door de voorrang van deze laatste te voorzien, slechts gedeeltelijk tegemoet komt aan de uitzondering voorzien in artikel 14, 1, *in fine*, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 die alle op 31 juli 1993 bestaande voorkooprechten beoogt en niet enkel de contractuele voorkooprechten die vóór de inwerkingtreding van het besluit tot vaststelling van het voorkooprecht tot stand zijn gekomen en vaste dagtekening hebben⁽⁸⁾.

(8) Ter herinnering, dit artikel 14 bepaalt hetgeen volgt : « *Binnen de grenzen van de bevoegdheden van de Gewesten en de Gemeenschappen, kunnen de decreten een recht van voorkoop invoeren voor zover dit recht van voorkoop geen afbreuk doet aan een op de dag van de inwerkingtreding van dit artikel bestaand recht van voorkoop.*

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

Pour une parfaite concordance, soulevée à plusieurs reprises par la Section législative du Conseil d'Etat, il conviendrait de reprendre telle quelle l'exception prévue par l'article 14, 1^{er}, *in fine*, de la loi spéciale du 8 août 1980.

Cependant, en matière de légistique, il n'est pas admis de reprendre purement et simplement les termes d'une norme hiérarchiquement supérieure (loi spéciale) dans une norme hiérarchiquement inférieure (ordonnance).

Le législateur ordonnanciel n'a donc d'autre choix que de supprimer le point 12°, ce qui ne signifie pas que la disposition précitée de la loi spéciale ne doit pas être respectée.

Article 8

1° Dans un premier temps, il a été précisé que les aliénations réalisées antérieurement à l'entrée en vigueur du périmètre de préemption échappent au droit de préemption, si elles ont été transcrrites avant la publication et la notification de l'arrêté déterminant le périmètre.

Ceci permettait d'éviter les problèmes pouvant se poser quant à la preuve de la réalisation d'une alienation antérieure à l'entrée en vigueur du périmètre de préemption et d'assurer la concordance, dans le temps, entre la publication et la notification de l'arrêté déterminant le périmètre et l'opposabilité aux tiers des alienations réalisées postérieurement à l'entrée en vigueur du périmètre de préemption.

En effet, il existait un risque de fraude ou de tentative de contourner le périmètre de préemption entre le moment où le périmètre est adopté et le moment où il entre en vigueur, si d'aventure un propriétaire a connaissance de l'arrêté adoptant le périmètre avant sa publication et sa notification et qu'il se précipite à aliéner son bien pour échapper aux droits de préemption.

Le conseil d'État a toutefois considéré qu'a priori il ne percevait pas de justification suffisante quant à l'atteinte portée aux contrats parfaits, soit les contrats formés par le seul accord de volonté des parties et répondant aux autres conditions de validité des contrats.

Il ne peut toutefois être nié que la notion d'*« alienation réalisée postérieurement à l'entrée en vigueur de l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption »* doit être plus précisément définie. Il s'agit là, en effet, d'une notion vague et ambiguë qui risque en pratique de déboucher sur des controverses importantes.

Voor een perfecte overeenstemming, die herhaaldelijk door de Afdeling Wetgeving van de Raad van State te berde wordt gebracht, zou het aangewezen zijn om de in artikel 14, 1ste, *in fine*, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 vastgelegde uitzondering als dusdanig over te nemen.

Wetgevingstechnisch gezien is het evenwel niet toegestaan de termen van een hiërarchisch hogere norm (bijzondere wet) zonder meer over te nemen in een hiërarchisch lagere norm (ordonnantie).

De ordonnantiegever heeft dus geen andere keuze dan het 12° punt te schrappen, wat niet betekent dat voorbeeld bepaling van de bijzondere niet nageleefd moet worden.

Artikel 8

1° Op de eerste plaats werd er gepreciseerd dat de overdrachten die nog vóór het van kracht worden van de voorkoopperimeter gerealiseerd worden, ontsnappen aan het voorkooprecht als ze overgedragen werden vóór de bekendmaking en de betekening van het besluit dat de perimeter vastlegt.

Daardoor konden de mogelijke problemen aangaande het leveren van het bewijs dat de overdracht plaats vond vóór het van kracht worden van de perimeter van voorkoop, vermeden worden en kon gezorgd worden voor overeenstemming, in de tijd, tussen de bekendmaking en de betekening van het besluit dat de perimeter vastlegt en de tegenstelbaarheid aan derden van de overdrachten die na de inwerkingtreding van de perimeter van voorkoop gerealiseerd worden.

Indien een eigenaar bij toeval op de hoogte is van het besluit tot goedkeuring van de perimeter nog vóór de bekendmaking en betekening ervan en zich haast om zijn goed over te dragen teneinde de rechten van voorkoop te ontlopen, bestond er immers een risico op fraude of op poging om de perimeter van voorkoop te ontwijken tussen het moment waarop de perimeter wordt goedgekeurd en het moment waarop deze van kracht wordt.

De Raad van State was evenwel van oordeel dat de inbreuk op de voltrokken contracten, zijnde de contracten die enkel door het wilsakkoord van de partijen tot stand zijn gekomen en aan de andere geldigheidsvoorwaarden van de contracten voldoen, a priori niet voldoende verantwoord werd.

Het kan evenwel niet ontkend worden dat het begrip « *overdracht die plaats vond ná het van kracht worden van het besluit tot invoering van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter* » nader omschreven moet worden. Het betreft hier immers een vaag en dubbelzinnig begrip dat in de praktijk zou kunnen leiden tot grote controverses.

Par ailleurs, si les pouvoirs préemptants devaient être amenés à contester la réalité de la réalisation de l’aliénation antérieure à l’entrée en vigueur de l’arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption, le succès de leur action s’apparente à une gageure tant il leur serait extrêmement difficile d’en rapporter la preuve.

Afin de continuer à lutter contre des tentatives de fraude, tout en limitant au maximum l’atteinte qui pourrait être portée au contrat parfait, il est préféré en seconde de lecture de ne plus prendre en compte le moment de la transcription de l’acte d’aliénation mais celui-ci de l’acte authentique constatant celle-ci.

Enfin, par rapport à la première lecture de l’avant-projet, la suppression de la référence à la notification permet d’éviter le cas de figure où la formalité assurant l’opposabilité de l’aliénation réalisée antérieurement est effectuée entre la publication et la notification

2° L’adaptation est proposée dans le même sens que celle prévue à l’article 5, § 1^{er}.

Article 9

Aucun commentaire.

Article 10

1° Si l’on veut gérer efficacement la faculté de préempter offerte aux pouvoirs préemptants, il faut se placer le plus près possible du moment où l’aliénation du bien est proposée. Il est donc suggéré d’instaurer un mécanisme qui prévoit l’obligation de notifier à la Régie toute intention d’aliéner un bien.

Ceci permettra à la Régie d’entamer la procédure de préemption, sans devoir attendre la notification du compromis d’aliénation ou du projet d’acte authentique en l’absence de compromis préalable. A cette fin, tant le propriétaire que le titulaire d’un droit réel, le notaire et l’agent immobilier sont tenus d’informer la Régie foncière régionale de l’intention d’aliéner un bien.

En principe, la personne physique ou morale visée à l’article 266, § 1^{er}, à l’obligation d’informer la Régie dès

Het lijkt voor de voorkooprechthebbende overheden overigens een bijzonder moeilijke opgave om bewijzen aan te voeren, wanneer zij zouden betwisten dat de overdracht in werkelijkheid plaats vond voor de inwerkingtreding van het besluit tot vaststelling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter.

Om de strijd tegen de pogingen tot fraude voort te zetten, waarbij de mogelijke inbreuken op de volgetrokken contracten zoveel mogelijk beperkt worden, wordt er in tweede lezing de voorkeur aan gegeven niet langer uit te gaan van het ogenblik van de overschrijving van de akte van overdracht, maar wel van het ogenblik van de authentieke akte tot vaststelling van de overdracht.

Door uit de eerste lezing van het voorontwerp de verwijzing naar de betekenis te schrappen, kan de situatie vermeden worden waarbij de formaliteit om de tegenwerpbaarheid van de eerder verwezenlijkte overdracht te garanderen, uitgevoerd wordt tussen de bekendmaking en de betekenis.

2° De aanpassing wordt voorgesteld in dezelfde zin als deze voorzien in artikel 8, § 1.

Artikel 9

Geen commentaar.

Artikel 10

1° Als men de mogelijkheid van het aan de voorkooprechthebbende overheden geboden voorkooprecht doeltreffend wil beheren, moet men onmiddellijk op de hoogte worden gebracht van de overdracht van een goed. Daarom wordt dus gesuggereerd om een mechanisme in te voeren dat de verplichting voorziet om de Regie op de hoogte te brengen van elke intentie om een goed over te dragen.

Dit zal de Regie toelaten om de voorkoopprocedure op te starten, zonder te moeten wachten op de betekenis van het overdrachtcompromis of van het ontwerp van authentieke akte als er geen voorafgaand compromis is. Daartoe moeten zowel de eigenaar als de houder van een zakelijk recht, de notaris en de vastgoedmakelaar de gewestelijke Grondregie op de hoogte brengen van de intentie om een goed over te dragen.

In principe is de in artikel 266, § 1 bedoelde natuurlijke persoon of rechtspersoon verplicht de Regie op de

qu'elle à l'intention d'aliéner un droit réel soumis au droit de préemption.

Si cette formalité n'est pas accomplie, deux hypothèses doivent être distinguées :

- soit la personne physique ou morale visée à l'article 266, § 1^{er}, met en vente par l'intermédiaire d'un agent immobilier ou d'un notaire réalisant une promotion immobilière. L'agent immobilier ou le notaire auront alors l'obligation d'informer la Régie;
- soit la personne physique ou morale visée à l'article 266, § 1^{er}, met en vente sans intermédiaire. C'est alors le notaire qui aura l'obligation d'informer la Régie.

Il en résulte donc que le notaire aura en toute hypothèse l'obligation de vérifier in fine que l'offre a été communiquée à la Régie.

A défaut, il se verra imposer une amende administrative.

Il échet en outre d'observer que si un agent immobilier est intervenu avant le notaire, et qu'il n'a pas communiqué l'offre à la Régie, il sera tenu solidiairement avec le notaire de l'amende administrative.

A noter qu'étant donné l'insertion d'un chapitre – des amendes administratives – il est plus cohérent de supprimer l'alinéa « *En cas de non respect des alinéas 2 et 3, le notaire et l'agent immobilier se verront imposer une amende administrative s'élevant à 10.000 euros* » et de le reprendre dans ledit chapitre.

2° Pour rappel, parmi les difficultés techniques rencontrées lors de la mise en œuvre concrète des articles 258 à 269 CoBAT, il ressort de courriers échangés avec le SPF Finances que la transcription au registre de la Conservation des Hypothèques s'avère techniquement impossible.

Il est dès lors proposé de prévoir que la Régie foncière dresse et tient à jour un inventaire des propriétés incluses dans les périmètres de préemption. Les notaires auront l'obligation de s'y référer pour la préparation de leurs actes.

A noter que si l'obligation imposée aux notaires de se référer à l'inventaire n'est pas sanctionnée en tant que telle, le défaut de notification d'une aliénation soumise au droit de préemption à la Régie est, quant à elle, sanctionnée par une sanction pénale ou une amende administrative.

hoogte stellen zodra deze het vooromen heeft om een aan het voorkooprecht onderworpen zakelijk recht over te dragen.

Als deze formaliteit niet vervuld is, moeten twee hypotheses onderscheiden worden :

- ofwel stelt de in artikel 266, § 1 bedoelde natuurlijke persoon of rechtspersoon te koop via bemiddeling van een vastgoedmakelaar of een notaris die overgaat tot een vastgoedpromotie. De vastgoedmakelaar of de notaris zijn dan verplicht de Regie op de hoogte te stellen;
- ofwel stelt de in artikel 266, § 1 bedoelde natuurlijke of rechtspersoon te koop zonder bemiddeling. Dan is het de notaris die de Regie op de hoogte moet stellen.

Daaruit volgt dus dat de notaris in alle omstandigheden verplicht is in fine na te gaan of het aanbod werd meegeleid aan het Gewest.

Doet hij dat niet, dan wordt hem een administratieve boete opgelegd.

Er dient tevens opgemerkt dat indien een vastgoedmakelaar is opgetreden nog vóór de notaris en hij het aanbod niet aan de Regie heeft meegedeeld, hij hoofdelijk met de notaris ertoe gehouden is de administratieve boete te betalen.

Aangezien een hoofdstuk over de administratieve boetes werd ingevoegd, is het coherenter om het lid « *In geval lid 2 en lid 3 niet nageleefd worden, zal de notaris en de vastgoedmakelaar een administratieve boete voor een bedrag van 10.000 euro opgelegd worden* » te schrappen en het in vooroemd hoofdstuk over te nemen.

2° Ter herinnering, bij de technische problemen die zich stelden bij de concrete uitvoering van de artikelen 258 tot 269 van het BWRO, blijkt uit de briefwisseling met de FOD Financiën dat de overschrijving in het Register van de Hypotheekbewaring technisch gezien onmogelijk is.

Er wordt dan ook voorgesteld om te bepalen dat de Grondregie een inventaris opmaakt en bijhoudt van de in de perimeters van voorkoop gelegen eigendommen. Bij de voorbereiding van hun akten zullen de notarissen zich daarop moeten baseren.

Ofschoon voor de aan de notarissen opgelegde verplichting om zich te baseren op de inventaris niet voorzien is in sancties, wordt de niet-betekening van een aan het voorkooprecht onderworpen overdracht aan de Regie wél gesanctioneerd met een strafrechtelijke sanctie of met een administratieve boete.

Les « actes » sont tous les projets d'actes notariés relatifs à une opération immobilière soumise au droit de préemption (article 263 du COBAT).

Le Gouvernement arrêtera la forme de l'inventaire et les modalités de sa publication.

Article 11

Vise à assurer la concordance avec les trois hypothèses mises en place par l'article 266, § 1^{er}, tel qu'il est proposé de le modifier.

Article 12

A l'analyse, l'article 268 n'est pas suffisamment précis.

Premièrement, à la différence du législateur flamand et wallon, le législateur bruxellois n'a pas entendu limiter dans le temps la liberté de disposer du bien aux mêmes conditions – voire à un prix plus élevé – que celui mentionné dans le compromis ou le projet d'acte d'aliénation.

Ainsi, le législateur bruxellois n'a pas envisagé l'hypothèse où, pour l'une ou l'autre raison, l'acte authentique n'est pas passé.

Dès lors, malgré l'écoulement du temps, le notaire n'aura plus l'obligation de notifier le nouveau compromis ou projet d'acte à la régie, pour autant que la nouvelle aliénation s'effectue au même prix que l'offre initialement notifiée. Or, pourtant, comme le souligne le Professeur Haumont : « Ceci paraît bien être une lacune dans la mesure où au fil du temps, un bien peut intéresser un préempteur qui ne l'était pas précédemment »⁽⁹⁾.

Deuxièmement, rien n'est prévu lorsque l'aliénation pourrait in fine être consentie à des conditions plus favorables que celles communiquées par le notaire instrumentant⁽¹⁰⁾. On vise par là les conditions portant sur les éléments substantiels de la vente (prix, objet, conditions telle que le respect d'un droit de passage ou la réserve d'usufruit,...).

S'il peut être défendu que l'interdiction pour le cédant d'aliéner le bien à un prix inférieur à celui figurant dans le

De « akten » zijn allemaal ontwerpen van notariële akten betreffende een aan het voorkooprecht onderworpen vastgoedoperatie (artikel 263 van het BWRO).

De Regering zal de vorm van de inventaris en de regels inzake de bekendmaking ervan bepalen.

Artikel 11

Is erop gericht te zorgen voor de overeenstemming met de drie door artikel 266, § 1 vooropgestelde hypothesen, zoals wordt voorgesteld om het te wijzigen.

Artikel 12

Bij de analyse blijkt artikel 268 niet voldoende nauwkeurig te zijn.

Ten eerste, in tegenstelling tot de Vlaamse en Waalse wetgever, heeft de Brusselse wetgever de vrijheid om te beschikken over het goed op dezelfde voorwaarden – zelfs tegen een hogere prijs – dan deze vermeld in het compromis of het ontwerp van akte van overdracht, niet willen beperken in de tijd.

Zo heeft de Brusselse wetgever de hypothese niet voorzien waarin, om welke reden ook, de authentieke akte niet wordt verleden.

Ondanks het verstrijken van de tijd zal de notaris dus niet meer verplicht zijn om het nieuwe compromis of de ontwerpkakte te betekenen aan de regie, voor zover de nieuwe overdracht gebeurt tegen dezelfde prijs als het initieel betekende bod. En toch, zoals Professor Haumont onderstreept : « Dit lijkt wel degelijk een lacune te zijn in de mate dat bij het verstrijken van de tijd, een goed een voorkeursgerechtigde kan interesseren die er voordien geen interesse voor had »⁽⁹⁾.

Ten tweede, is er niets voorzien als de overdracht in fine toegestaan zou kunnen worden tegen gunstigere voorwaarden dan deze die werden meegedeeld door de instrumenterende notaris⁽¹⁰⁾. Hiermee bedoelt men de voorwaarden die betrekking hebben op de substantiële elementen van de verkoop (prijs, voorwerp, voorwaarden zoals het naleven van een recht van uitweg of het voorbehoud van vruchtgebruik,...).

Hoewel het verdedigbaar is dat het verbod voor de overdrager om het goed over te dragen voor een prijs die lager

(9) F. HAUMONT, *L'ordonnance du 18 juillet relative au droit de préemption*, Aménagement – Environnement, 2003/2, p. 75.

(10) Tel sera le cas si, par exemple, le bien vendu était initialement grevé d'une servitude.

(9) F. HAUMONT, *De ordonnantie van 18 juli met betrekking tot het voorkooprecht*, Aménagement – Environnement, 2003/2, p. 75.

(10) Dit zal het geval zijn als het verkochte goed, bijvoorbeeld, initieel bezwaard is met een erfdiestbaarheid.

dossier notifié en vertu de l'article 266 implique de facto qu'elle ne pourrait de manière générale être consentie à des conditions favorables⁽¹¹⁾, le texte mériterait de le mentionner explicitement.

Troisièmement, la question peut se poser de savoir à qui reviendra l'obligation de vérifier que l'aliénation future n'est pas réalisée à un prix inférieur, voire à des conditions plus favorables à celles figurants dans le dossier initialement notifié. En effet, le CoBAT est muet à ce propos.

Logiquement, et par analogie avec le bail à ferme⁽¹²⁾, cette obligation devrait reposer sur les épaules du notaire lorsque ce dernier sera amené à passer un nouvel acte authentique.

Dès lors, par analogie avec cette législation, il est prévu que le notaire à l'obligation de communiquer dans les meilleurs délais tout élément nouveau introduit postérieurement à la proposition d'aliénation initialement notifiée en vertu de l'article 265 CoBAT. Dans ce cas, le pouvoir préemptant devrait pouvoir disposer d'un nouveau délai pour se prononcer sur l'opportunité d'exercer ou non son droit de préemption.

Ainsi, afin d'éviter des fraudes à l'exercice du droit de préemption, le texte en projet prévoit que le cédant dispose librement de son bien pour autant que, d'une part les conditions de l'aliénation initialement notifiées en vertu de l'article 265 n'aient pas été modifiées, et d'autre part l'acte authentique ait été passé et notifié à la Régie par le notaire dans un délai de deux ans, à compter de la notification au cédant de la décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption.

Dans le cas où l'une ou l'autre de ces conditions n'est pas rencontrée, le bien est à nouveau soumis au droit de préemption.

Article 13

La disposition appelée à remplacer l'article 263, alinéa 1^{er}, du CoBAT étend l'application du droit de préemption aux aliénations à titre onéreux de tout droit réel portant sur un immeuble.

is dan deze die vermeld staat in het betekend dossier krachtens artikel 266, de facto impliceert dat ze in het algemeen niet toegestaan zou kunnen worden aan gunstige voorwaarden⁽¹¹⁾, is het de moeite waard om dit explicet in de tekst te vermelden.

Ten derde, kan de vraag gesteld worden aan wie de verplichting toekomt om te controleren of de toekomstige overdracht niet gebeurt tegen een lagere prijs, of zelfs op gunstigere voorwaarden dan deze die vermeld staan in het initieel betekende dossier. Het BWRO zegt hierover immers niets.

Logisch gezien, en naar analogie met de pacht⁽¹²⁾, zou deze verplichting moeten rusten op de schouders van de notaris als deze laatste een nieuwe authentieke akte moet verlijden.

Naar analogie met deze wetgeving wordt dan ook bepaald dat de notaris de plicht heeft om elk nieuw element dat wordt ingediend na het initieel bekende overdrachtvorstel krachtens artikel 265 BWRO zo snel mogelijk mee te delen. In dat geval zou de voorkooprechthebbende overheid moeten kunnen beschikken over een nieuwe termijn om zich uit te spreken over de opportunité om haar voorkooprecht al dan niet uit te oefenen.

Om fraude te vermijden wat de uitoefening van het voorkooprecht betreft, voorziet de tekst van het ontwerp aldus dat de overdrager vrij beschikt over zijn goed voor zover enerzijds de overdrachtvorwaarden die initieel werden betekend krachtens artikel 265 niet gewijzigd werden en dat anderzijds de authentieke akte werd verleden en betekend aan de Régie door de notaris binnen een termijn van twee jaar, te rekenen vanaf de kennisgeving aan de overdrager van de beslissing om te verzaken aan de uitoefening van het voorkooprecht.

In het geval dat niet zou zijn voldaan aan één van deze voorwaarde, wordt het goed opnieuw onderworpen aan het voorkooprecht.

Artikel 13

De bepaling die artikel 263, 1ste lid van het BWRO moet vervangen, verruimt de toepassing van het voorkooprecht tot de overdrachten tegen vergoeding van elk zakelijk recht dat op het gebouw betrekking heeft.

(11) E. BEGUIN, « Le droit de préemption en matière d'aménagement du territoire en région wallonne », *Revue du notariat belge*, 1996, p.515.

(12) Dont la législation organise un droit de préemption en faveur du locataire.

(11) E. BEGUIN, « Le droit de préemption en matière d'aménagement du territoire en région wallonne », *Revue du notariat belge*, 1996, p.515.

(12) Waarvan de wetgeving een voorkooprecht voorziet ten voordele van de huurder.

Il convient d'adapter certaines dispositions du Titre VII du CoBAT, afin de tenir compte de ce nouvel élément.

Article 14

Toujours dans un souci d'efficacité, il est précisé à l'article 270 CoBAT que le droit d'exproprier reconnu par cet article peut être mis en œuvre sans qu'il soit requis que la procédure d'expropriation ait dû être précédée d'une procédure de préemption mise en œuvre en vertu du présent titre.

Cette modification permet également de mettre fin à une controverse naissante sur le point de savoir si l'exercice du droit d'expropriation inscrit dans l'article 270 CoBAT ne pouvait intervenir qu'en cas d'échec de la procédure de préemption.

Article 15

Il est précisé que l'expropriation qui peut être entamée sur la base de l'article 270 CoBAT est poursuivie en exécution de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 16

Tenant compte des modifications apportées à l'article 266, § 1^{er}, l'article 273 est adapté en conséquence par la mention des termes « déclarations d'intention d'aliéner » et « des agents immobiliers ».

Article 17

L'article 274 CoBAT a institué une procédure en annulation de l'aliénation réalisée en violation des articles 258 à 273 CoBAT.

On peut toutefois douter de l'efficacité d'une telle sanction. En effet, la nullité entraîne uniquement l'anéantissement rétroactif du contrat tant entre les parties qu'à l'égard des tiers. Le contrat de vente n'est donc censé ne jamais avoir existé.

Cette situation *a priori* satisfaisante, pose en réalité de nombreux problèmes pratiques (¹³), et ne permet pas de ga-

Het is aangewezen om sommige bepalingen van Titel VII van het BWRO aan te passen, teneinde met dit nieuw element rekening te houden.

Artikel 14

Nog steeds met het oog op efficiëntie, wordt vermeld in artikel 270 BWRO dat de onteigeningsbevoegdheid die erkend wordt door dit artikel kan worden uitgeoefend zonder dat een voorkoopprocedure die wordt toegepast krachtens deze titel vooraf moet gaan aan de onteigeningsprocedure.

Deze wijziging laat ook toe om een einde te maken aan de controverse die ontstaat over het punt of de uitoefening van het voorkooprecht opgenomen in artikel 270 BWRO pas zou kunnen spelen in het geval van mislukking van de voorkoopprocedure.

Artikel 15

Er wordt gepreciseerd dat « de onteigening die gestart kan worden op basis van artikel 270 BWRO wordt voortgezet in uitvoering van de wet van 26 juli 1962 met betrekking tot de procedure van onteigening ten algemeen nutte met rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden ».

Artikel 16

Rekening houdend met de wijzigingen die werden aangebracht aan artikel 266, § 1, wordt artikel 273 dienovereenkomstig aangepast met de vermelding van de termen « intentieverklaringen tot overdracht » en « vastgoedmakelaars ».

Artikel 17

Artikel 274 BWRO heeft een procedure ingesteld tot nietigverklaring van de overdracht uitgevoerd in strijd met de artikelen 258 tot 273 BWRO.

De doeltreffendheid van een dergelijke sanctie kan echter worden betwijfeld. De nietigheid leidt immers enkel tot de retroactieve vernietiging van het contract, zowel tussen de partijen als ten overstaan van derden. Het verkoopcontract wordt dus geacht nooit bestaan te hebben.

Deze *a priori* bevredigende situatie, stelt in de realiteit talloze praktische problemen (¹³), en laat niet toe om de

(13)En effet, quid si le vendeur ne vend plus vendre ? Comment, par ailleurs déterminer le prix d'une vente qui a été annulée ?

(13)Wat gebeurt er immers als de verkoper niet meer kan verkopen ? Hoe moet overigens de prijs worden bepaald van een verkoop die nietig werd verklaard ?

rantir au pouvoir préemptant l'acquisition du bien soumis au droit de préemption, après l'annulation de la vente.

Il est donc plus judicieux de s'inspirer du régime de sanction instaurée en matière de bail à ferme⁽¹⁴⁾, ainsi que dans certaines législations sur le droit de préemption en Région flamande⁽¹⁵⁾.

Les droits d'enregistrement seront quant à eux remboursés par la Région à l'acheteur subrogé. En effet, en vertu des articles 3 et 4 de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des communautés et des régions, les droits d'enregistrement sont un impôt régional et il appartient à la Région d'en déterminer la base d'imposition et les exonérations. En prévoyant qu'en cas de subrogation de l'acquéreur initial par le pouvoir préemptant, la Région rembourse les droits d'enregistrement, l'ordonnance en projet respecte les compétences respectives de l'Etat fédéral et de la Région.

Par ailleurs, il est préférable de changer le point de départ du délai de prescription. En effet, en visant de manière générale l'enregistrement de tout acte d'aliénation, le délai de prescription d'un an inscrit dans l'alinéa 2 de l'article 274 CoBAT pourrait s'avérer extrêmement court. On pense notamment à l'hypothèse où l'enregistrement de l'acte d'aliénation serait le compromis de vente, et non l'acte authentique.

Ainsi, il a été retenu de faire courir le point de départ du délai de prescription d'un an à partir de la date de la transcription, soit du procès-verbal de l'adjudication publique, soit de l'acte authentique constatant l'aliénation sous seing privé opérée conformément à l'article 268, § 2, alinéa 1^{er}.

En opérant de la sorte, le pouvoir préemptant conserve une marge de manœuvre plus appréciable, et évite toute surprise en cas d'enregistrement du compromis de vente, dans la mesure où aucune publicité à l'égard des tiers, dont la Régie n'est assurée par l'enregistrement.

Articles 18 et 19

Outre l'action en subrogation, il appert que la sanction civile, prescrite par l'article 274, devrait être doublée d'une sanction pénale dans la mesure où elle s'avère être le seul

voorkooprechthebbende overheid de aankoop te garanderen van het goed dat onderworpen is aan het voorkooprecht, na de nietigverklaring van de verkoop.

Het is dus verstandiger om inspiratie te halen uit het sanctiestelsel dat bestaat inzake de pacht⁽¹⁴⁾, en uit bepaalde wetgevingen op het voorkooprecht in het Vlaams Gewest⁽¹⁵⁾.

De registratierechten worden door het Gewest terugbetaald aan de indeplaatsgestelde koper. Krachtens de artikelen 3 en 4 van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten zijn de registratierechten immers een gewestelijke belasting en is het Gewest bevoegd er de aanslagvoet en de vrijstellingen van te bepalen. Door te bepalen dat het Gewest de registratierechten terugbetaalt wanneer de voorkooprechthebbende overheid in de plaats treedt van de initiële koper, worden met dit ontwerp van ordonnantie de respectieve bevoegdheden van de Federale Staat en het Gewest in acht genomen.

Voorts is het verkeerslijker om het vertrekpunt van de verjaringstermijn te veranderen. Als men immers in het algemeen de registratie bekijkt van elke akte van overdracht, zou de verjaringstermijn van één jaar die wordt vooropgesteld in lid 2 van artikel 274 BWRO zeer kort kunnen zijn. Er wordt met name gedacht aan de hypothese dat de registratie van de akte van overdracht het verkoopcompromis zou zijn en niet de authentieke akte.

Er werd dus geopteerd om het vertrekpunt van de verjaringstermijn van één jaar te laten lopen vanaf de datum van overschrijving, hetzij van het proces-verbaal van de openbare aanbesteding, hetzij van de betekening van de authentieke akte tot vaststelling van de onderhandse overdracht, doorgevoerd conform artikel 268, § 2, lid 1.

Op die manier behoudt de voorkooprechthebbende overheid een grotere manoeuvreerruimte en vermindert zij dat zij voor verrassingen komt te staan bij de registratie van het verkoopcompromis, voor zover de registratie niet leidt tot een bekendmaking ten aanzien van derden, waaronder de Régie.

Artikelen 18 en 19

Naast de eis tot indeplaatsstelling, zijn er aanwijzingen dat de burgerrechtelijke sanctie voorgeschreven door artikel 274, gekoppeld zou moeten worden aan een strafrechte-

(14) Art. 51 de la loi sur le bail à ferme.

(15) Voir notamment : l'article 68 du décret flamand du 18 mai 1999 portant organisation de l'aménagement du territoire; l'article 39, al. 1^{er} du décret flamand du 21 octobre 1997 sur la conservation de la nature et du milieu naturel.

(14) Art. 51 van de pachtwet.

(15) Zie met name: artikel 68 van het Vlaams decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening; artikel 39, al. 1 van het Vlaams decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

moyen réellement efficace pour dissuader quiconque de réaliser une aliénation en violation du droit de préemption d'un pouvoir préemptant.

Pour ce faire, il est suggéré d'opérer une modification du Titre X – intitulé : DES INFRACTIONS ET DES SANCTIONS – en deux temps.

Tout d'abord, à l'article 300, qui énumère les actes constitutifs d'infraction un point 14° rédigés de la manière suivante est inséré, soit le « 14° le fait d'enfreindre de quelque manière que ce soit les articles 263, 264, 265, 268, §2, alinéa 2, et 269 ».

Enfin, un paragraphe 2 est ajouté à article 307 afin de prévoir la possibilité pour le juge répressif de prononcer, à la demande du pouvoir préemptant, la subrogation du pouvoir préemptant, à l'instar de la sanction de nature civile prévue à l'article 306 CoBAT et conformément au principe de l'article 16 en projet.

Article 20

L'actuel l'article 266, § 1^{er}, alinéa 4 prévoit une amende administrative.

Il convient de préciser, l'autorité compétente, la procédure à suivre, les voies de recours, le bénéficiaire de l'amende, ...

Par ailleurs, il s'impose de régir l'articulation entre la sanction administrative et la sanction pénale afin d'éviter l'application de l'adage « *non bis in idem* », comme relevé par la Section de législation.

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du territoire, des Monuments et Sites, de la Rénovation urbaine, du Logement, de la Propriété publique et de la Coopération au développement,

Charles PICQUÉ

lijke sanctie in die mate dat dit het enige echt doeltreffende middel blijkt te zijn om wie dan ook ervan te doen afzien om een overdracht te realiseren in strijd met het voorkooprecht van een voorkooprechthebbende overheid.

Daartoe wordt voorgesteld om een wijziging door te voeren van Titel X – met name : INBREUKEN EN SANCTIES – in twee fasen.

Eerst en vooral in artikel 300, waarin de handelingen worden opgesomd die een inbreuk vormen, een punt 14 opgesteld op de volgende manier en ingevoegd, ofwel de « 14° het feit dat de artikelen 263, 264, 265, 268, §2, lid 2, en 269 op welke wijze ook worden overtreden ».

Vervolgens wordt een tweede paragraaf toegevoegd aan artikel 307 om voor de strafrechter de mogelijkheid te voorzien om op verzoek van de voorkooprechthebbende overheid de indeplaatsstelling van de voorkooprechthebbende overheid uit te spreken, in navolging van de sanctie van burgerlijke aard voorzien in artikel 306 BWRO en conform het principe van artikel 16 van het ontwerp.

Artikel 20

Het huidige artikel 266, § 1, 4de lid voorziet in een administratieve boete.

Het is aangewezen om de bevoegde overheid, de te volgen procedure, de rechtsmiddelen , de begunstigde van de boete, ... nader te bepalen.

Bovendien is het noodzakelijk om de administratieve sanctie en de strafrechtelijke sanctie op mekaar af te stemmen teneinde de toepassing van het adagium « *non bis in idem* » te voorkomen, zoals opgemerkt door de Afdeling Wetgeving.

De Minister-Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bevoegd voor Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Stadsvernieuwing, Huisvesting, Openbare Netheid en Ontwikkelingssamenwerking,

Charles PICQUÉ

**AVANT-PROJET D'ORDONNANCE
SOUMIS À L'AVIS
DU CONSEIL D'ETAT**

AVANT-PROJET D'ORDONNANCE

**portant modification du Titre VII et
du Titre X du Code bruxellois
de l'Aménagement du Territoire
relative au droit de préemption**

Sur la proposition de notre Ministre Président et de l'avis de Nos Ministres qui en ont délibéré en Conseil.

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté et Nous, Gouvernement, sanctionnons ce qui suit :

Article 1^{er}

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

Article 2

La présente ordonnance modifie le Code bruxellois de l'Aménagement du territoire adopté par l'arrêté du 9 avril 2004 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et ratifié par l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'Aménagement du territoire, ci-après dénommé CoBAT.

Article 3

§ 1^{er}. – Dans l'article 258, 4^o CoBAT, les mots « modifiée par l'ordonnance du 23 février 2006 » sont ajoutés après les mots « portant création de la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale ».

§ 2. – Dans l'article 258 CoBAT, sont insérés les points 6^o, 7^o, 8^o et 9^o, rédigés comme suit :

« 6^o Immeuble abandonné : tout bien immeuble, bâti ou non, inoccupé ou désaffecté en tout ou en partie depuis au moins un an, sauf motifs légitimes ou raisons indépendantes de la volonté du cédan;

7^o Immeuble insalubre : tout bien immeuble, bâti ou non, insalubre soit au sens de l'article 135, § 2 de la Nouvelle Loi communale, soit au sens de l'article 3 du Code du Logement » ;

8^o Logement moyen : le logement tel que défini à l'article 2, 25^o de l'ordonnance du 1^{er} avril 2004 complétant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement ;

9^o Prix de l'aliénation : prix de l'aliénation mentionné dans le compromis ou l'acte sous seing privé visés à l'article 268, diminué d'un montant égal au résultat de la formule suivante : sb-(a x sb/27), sb étant le montant des subventions octroyées par la Région de Bruxelles-Capitale et a étant le nombre d'années pleines pendant lesquelles le bénéficiaire de la subvention a disposé du bien ».

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

VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van Titel VII en Titel X
van het Brussels Wetboek
van Ruimtelijke Ordening
betreffende het voorkooprecht**

Op de voordracht van onze Minister-Voorzitter en op het advies van Onze in Raad vergaderde Ministers.

Het Parlement van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft aangenomen en Wij, Regering, bekraftigen wat volgt :

Artikel 1

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

Artikel 2

Deze ordonnantie wijzigt het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening aangenomen door het besluit van 9 april 2004 van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en geratificeerd door de ordonnantie van 13 mei 2004 tot ratificatie van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, hierna BWRO genoemd.

Artikel 3

§ 1. – In artikel 258, 4^o BWRO, worden de woorden « gewijzigd door de ordonnantie van 23 februari 2006 » toegevoegd na de woorden « houdende de oprichting van de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ».

§ 2. – In artikel 258 van het BWRO worden de punten 6^o, 7^o en 8^o ingevoerd met de volgende tekst :

« 6^o Leegstaand gebouw : elk onroerend goed, al dan niet bebouwd, dat volledig of gedeeltelijk onbewoond of ongebruikt is sinds ten minste een jaar, behoudens wettige redenen of redenen die onafhankelijk zijn van de wil van de overdrager;

7^o Onbewoonbaar gebouw : elk onroerend goed, al dan niet bebouwd, dat onbewoonbaar is hetzij in de zin van artikel 135, § 2 van de Nieuwe Gemeentewet, hetzij in de zin van artikel 3 van de Huisvestingscode;

8^o Middelgrote woningen : de woningen zoals gedefinieerd in artikel 2, 25^o, van de ordonnantie van 1 april 2004 die de ordonnantie van 17 juli 2003 aanvult, houdende de Brusselse Huisvestingscode;

9^o Vervreemdingsprijs : vervreemdingsprijs die vermeld wordt in het compromis of in de ondertekende akte bedoeld in artikel 268, verminderd met een bedrag dat verkregen wordt door volgende formule toe te passen : sb-(a x sb/27), waarbij sb overeenstemt met het bedrag van de toelagen die toegekend zijn door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en a met het aantal volle jaren dat de begunstigde van de toelage beschikt over het goed ».

Article 4

§ 1^{er}. – L'article 259, 2^o CoBAT est remplacé comme suit : « 2. Lutter contre l'existence d'immeubles abandonnés ou insalubres ».

§ 2. – Dans le point 4^o de la même disposition, les mots « et, ou moyen », sont ajoutés après les mots « logements de type social ».

§ 3. – Dans la même disposition, sont insérés les points 5^o, 6^o et 7^o, rédigés comme suit :

« 5^o permettre la réalisation de l'objet social et des missions des organismes d'intérêt public et des sociétés dépendant de la Région de Bruxelles-Capitale visés à l'article 262 ;

6^o favoriser la revitalisation des liserés de noyaux commerciaux, tels que définis par et en application de l'article 22 des prescriptions du Plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;

7^o réhabiliter ou réaffecter les sites d'activité inexploités au sens de l'article 251 ».

Article 5

§ 1^{er}. – Dans l'article 260 CoBAT, l'alinéa 4 est remplacé comme suit « L'arrêté du Gouvernement est publié au Moniteur belge. Il est notifié dans son intégralité aux propriétaires des biens et aux titulaires de droits réels sur les biens situés dans ce périmètre ».

§ 2. – Dans la même disposition, il est ajouté un alinéa 5 nouveau rédigé comme suit :

« La Régie foncière dresse et tient à jour un inventaire des propriétés incluses dans les périmètres de préemption. Les notaires ont l'obligation de s'y référer pour la préparation de leurs actes. Le Gouvernement arrête la forme de l'inventaire et les modalités de sa publication ».

§ 3. – L'alinéa 5 devient l'alinéa 6 et il est inséré un alinéa 7 rédigé comme suit : « Est réputée valable la notification faite au propriétaire renseigné sur le certificat hypothécaire délivré par le Bureau de la Conservation des hypothèques du lieu de la situation du bien ».

Article 6

Dans l'article 261 CoBAT, la deuxième phrase de l'alinéa 4 est remplacée comme suit : « Il est notifié dans son intégralité aux propriétaires et aux titulaires d'un droit réel immobilier des biens situés dans le périmètre soumis au droit de préemption. Est réputée valable la notification faite au propriétaire renseigné sur le certificat hypothécaire délivré par le Bureau de la Conservation des hypothèques du lieu de la situation du bien ».

Article 7

§ 1^{er}. – L'article 262, 2^o CoBAT est complété comme suit : « ainsi que les régies communales autonomes créées en application des articles 261 à 263^{decies} de la Nouvelle loi communale ;

§ 2. – Dans la même disposition, il est ajouté un 6^o, libellé comme suit « 6^o La Société de transports intercommunaux de Bruxelles ».

Artikel 4

§ 1. – Artikel 259, 2^o, BWRO wordt vervangen als volgt : « 2^o Het bestaan van leegstaande of onbewoonbare gebouwen bestrijden; ».

§ 2. – In punt 4^o van dezelfde bepaling, worden de woorden « en, of middelgrote type », toegevoegd na de woorden « woningen van het sociale ».

§ 3. – In dezelfde bepaling worden de punten 5^o, 6^o en 7^o ingevoerd, met de volgende tekst :

« 5^o de realisatie toelaten van het maatschappelijk doel en van de opdrachten van de instellingen van openbaar nut en van de vennootschappen die afhangen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bedoeld in artikel 262;

6^o de dynamisering bevorderen in de linten voor handelskernen, zoals gedefinieerd door en in toepassing van artikel 22 van de voorschriften van het Gewestelijk Bestemmingsplan goedgekeurd op 3 mei 2001 door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

7^o de niet-uitgebate bedrijfsruimten rehabiliteren of een nieuwe bestemming geven in de zin van artikel 251. ».

Artikel 5

§ 1. – In artikel 260 BWRO, wordt lid 4 vervangen als volgt : « Het besluit van de Regering wordt gepubliceerd in het *Belgisch Staatsblad*. Het wordt in zijn geheel betekend aan de eigenaars van de goederen en aan de houders van zakelijke rechten op deze goederen gelegen in deze perimeter. ».

§ 2. – In dezelfde bepaling wordt een lid 5 ingevoegd die als volgt luidt :

« De Grondregie stelt een inventaris op van de eigendommen die in de voorkooperimeters liggen, en werkt deze bij. De notarissen zijn verplicht om zich erop te baseren voor de voorbereiding van hun akten. De Regering bepaalt de vorm van de inventaris, alsook de modaliteiten van de bekendmaking ervan. ».

§ 3. – Lid 5 wordt lid 6 en er wordt een lid 7 toegevoegd die als volgt luidt : « Wordt geacht als geldig, de betekening gedaan aan de eigenaar die vermeld staat op het hypothecair getuigschrift uitgereikt door het Bureau van de Hypotheekbewaring van de plaats waar het goed gelegen is. ».

Artikel 6

De tweede zin van lid 4 van artikel 261 BWRO wordt gewijzigd als volgt : « Het wordt in zijn geheel betekend aan de eigenaars en aan de houders van een zakelijke vastgoedrecht op de goederen gelegen in de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter. Wordt geacht als geldig, de betekening gedaan aan de eigenaar die vermeld staat op het hypothecair getuigschrift uitgereikt door het Bureau van de Hypotheekbewaring van de plaats waar het goed gelegen is. ».

Artikel 7

§ 1. – Artikel 262, 2^o BWRO wordt aangevuld als volgt : « alsook de autonome gemeentebedrijven die werden opgericht in toepassing van de artikels 261 tot 263^{decies} van de Nieuwe Gemeentewet. ».

§ 2. – In dezelfde bepaling wordt een 6^o toegevoegd, die luidt als volgt « 6^o. De Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel. »; een 7^o die luidt als volgt « 7^o. Het Agentschap Net Brussel. » en een 8^o die luidt als volgt « 8^o. De Gewestelijke Investeringsmaatschappij voor Brussel ». ».

Article 8

§ 1^{er}. – L’alinéa 1^{er} de l’article 263 CoBAT est remplacé comme suit : « Le droit de préemption s’applique à toutes les alienations à titre onéreux d’immeubles ou parties d’immeubles bâtis ou non bâtis et de tout droit réel portant sur des immeubles ainsi qu’aux apports en société de tout ou partie de ces immeubles ».

§ 2. – L’article 263, alinéa 2, 2^o est complété comme suit : « pour autant qu’il n’y ait pas d’élection de command ».

§ 3. – Dans l’article 263, alinéa 2, 8^o le mots « vendeur » est remplacé par le mot « cédant ».

§ 4. – Dans l’article 263, alinéa 2, 9^o les mots « délivré avant la publication de l’arrêté déterminant le périmètre soumis au droit de préemption » sont insérés après les mots « ou d’un permis d’urbanisme ».

§ 5. – Dans l’article 263, alinéa 2, 12^o le mot « contractuel » est omis.

Article 9

§ 1^{er}. – L’article 264, alinéa 1^{er} CoBAT est complété, après les mots « soumis au droit de préemption », comme suit : « pour autant qu’elles aient été transcrives avant la publication et la notification de l’arrêté établissant le périmètre de préemption, conformément à l’article 260 ».

§ 2. – Dans l’alinéa 2 de la même disposition, les mots « le ou les titulaires de droits réels sur ces biens » sont insérés entre les mots « le ou les propriétaires des immeubles » et les mots « compris dans ce périmètre ».

Article 10

Dans l’article 265 CoBAT, les alinéas 2 et 3 sont supprimés.

Article 11

§ 1^{er}. – Dans l’article 266 CoBAT, il est inséré un § 1^{er} libellé comme suit :

« § 1^{er}. – 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.

Par dérogation à l’alinéa 1^{er}, toute personne physique ou morale, titulaire de droits réels sur tout ou partie d’immeubles bâtis ou non bâtis situés dans un périmètre de préemption qui se propose d’aliéner tout ou partie de ces immeubles, a l’obligation d’en informer la Régie. Cette obligation naît dès la diffusion de l’offre d’aliéner sur quelque support que ce soit.

Le notaire ou l’agent immobilier au sens de l’arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l’exercice de la profession d’agent immobilier, en ce compris les personnes visées à l’article 4 de cet arrêté, chargé de cette aliénation est soumis à la même obligation.

A défaut, le notaire, les personnes visées à l’alinéa 2 et l’agent immobilier se verront imposer une amende administrative s’élevant à 10.000 EUR.

Artikel 8

§ 1. – Lid 1 van artikel 263 BWRO wordt vervangen als volgt : « Het voorkooprecht is van toepassing op alle overdrachten, tegen vergoeding, van onroerende goederen of delen van onroerende goederen, al dan niet bebouwd en van elk zakelijk recht dat betrekking heeft op onroerende goederen alsook de inbreng in venootschap van al deze onroerende goederen of delen ervan. ».

§ 2. – Artikel 263, lid 2, 2^o, wordt aangevuld als volgt : « op voorwaarde dat er geen aanwijzing van lastgever gebeurt; ».

§ 3. – In artikel 263, lid 2, 8^o, wordt het woord « verkoper » vervangen door het woord « overdrager ».

§ 4. – In artikel 263, lid 2, 9^o, worden de woorden « uitgereikt vóór de bekendmaking van het besluit dat de perimeter bepaalt die onderhevig is aan het voorkooprecht; » ingevoegd na de woorden « of van een stedenbouwkundige vergunning ».

§ 5. – In artikel 263, lid 2, 12^o, wordt het woord « contractueel » weggelaten.

Artikel 9

§ 1. – Art. 264, lid 1, BWRO wordt vervangen als volgt : « Het voorkooprecht is van toepassing op de overdrachten van ná de inwerkingtreding van het besluit ter bepaling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter, voor zover ze vóór de bekendmaking en de betekening van het besluit tot bepaling van de perimeter van voorkoop werden overschreven, conform artikel 260 ».

§ 2. – In lid 2 van dezelfde bepaling worden de woorden « de houder(s) van zakelijke rechten op deze goederen » ingevoerd tussen de woorden « de eigenaar(s) van de onroerende goederen » en de woorden « inbegrepen in deze perimeter ».

Artikel 10

In artikel 265 BWRO worden de lid’s 2, 3 en 4 geschrapt.

Artikel 11

§ 1. – In artikel 266 BWRO wordt een § 1 ingevoegd die als volgt luidt :

« § 1. – De notaris die belast is met het verlijden van de authentieke akte, betekent aan de Regie, uiterlijk twee maanden voor het verlijden van de authentieke akte, een afschrift van het compromis of van het ontwerp van de akte van overdracht.

Elke natuurlijke of rechtspersoon,houder van zakelijke rechten op alle of een deel van de al dan niet bebouwde onroerende goederen die gelegen zijn in een voorkoopperimeter die voorgesteld worden om overgedragen te worden, is verplicht om de Regie hiervan op de hoogte te brengen. Deze verplichting ontstaat vanaf de verspreiding van het overdrachtbod op welke drager ook.

De notaris of de vastgoedmakelaar in de zin van het koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, met inbegrip van de personen bedoeld in artikel 4 van dit besluit, belast met deze overdracht is onderworpen aan dezelfde verplichting.

Bij gebrek hieraan krijgen de notaris en de vastgoedmakelaar een administratieve boete opgelegd die 10.000 euro bedraagt.

Le Gouvernement arrête les modalités d'application du présent article, en ce compris les informations qui doivent être jointes au compromis, projet d'acte d'aliénation ainsi qu'à l'offre d'aliéner visée à l'alinéa 2 ».

§ 2. – Les alinéas 1, 2 et 3 de l'article 266 CoBAT deviennent un § 2.

Article 12

§ 1^{er}. – Dans l'article 267, alinéa 1^{er} 1^o CoBAT, le mot « motivée » est inséré entre les mots « sa décision » et les mots « de renonciation ».

§ 2. – Dans le point 2^o du même alinéa, le mot « motivée » est inséré entre les mots « sa décision » et les mots « d'exercer ».

Article 13

L'article 268, § 2, alinéa 2 CoBAT est remplacé et complété comme suit :

« Le cédant dispose librement de son bien pour autant que soit les conditions de l'aliénation initialement notifiées en vertu de l'article 266 n'aient pas été modifiées, soit que l'acte authentique ait été passé et notifié par le notaire à la Régie dans un délai de deux ans à compter de l'information donnée au cédant par la Régie de la renonciation au droit de préemption.

A cet effet, le notaire informe dans les huit jours la Régie de toute modification des conditions de l'aliénation initialement notifiée sous peine d'une amende administrative de 10.000 euros.

Dans le cas où l'une ou l'autre de ces conditions n'est pas rencontrée, le bien est à nouveau soumis au droit de préemption conformément au présent titre. La Régie en informe les titulaires du droit de préemption concernés par le bien. La procédure est poursuivie conformément aux articles 267 et 268, § 1^{er}.

Article 14

L'article 270 CoBAT est complété, après les mots « qui en ont justifié l'adoption » comme suit : « sans qu'il soit requis que la procédure d'expropriation ait dû être précédée d'une procédure de préemption mise en œuvre en vertu du présent titre ».

Article 15

Il est inséré dans l'article 272 CoBAT un alinéa 2 libellé comme suit : « L'expropriation est poursuivie en exécution de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique ».

Article 16

L'article 274 CoBAT est remplacé comme suit :

« § 1^{er}. – La réalisation d'une aliénation en violation du droit de préemption d'un pouvoir préemptant ouvre le droit à une action en subrogation au profit de chaque titulaire lésé du droit de préemption.

En cas de concours entre plusieurs titulaires du droit de préemption, la préférence est toujours donnée au pouvoir préemptant prioritaire, dans l'ordre visé à l'article 262, alinéa 2 et, à défaut, au titulaire du droit de préemption qui a introduit le premier l'action visée à l'alinéa 1^{er}. A cet effet, pour que son action soit recevable, le titulaire du droit de préemption qui introduit l'action, doit apporter la preuve de ce que le(s) pouvoir(s)

De Regering bepaalt de toepassingsmodaliteiten van dit artikel, met inbegrip van de informatie die bij het compromis, de ontwerpakte van overdracht gevoegd moet worden alsook het overdrachtbod bedoeld in lid 2. ».

§ 2. – De lid's 1, 2 en 3 van artikel 266 BWRO worden één § 2.

Artikel 12

§ 1. – In artikel 267, lid 1, 1^o, BWRO wordt het woord « met redenen omklede » toegevoegd voor « haar beslissing om af te zien van ».

§ 2. – In punt 2^o van dezelfde lid wordt het woord « met redenen omklede » toegevoegd voor « haar beslissing om gebruik te maken van ».

Artikel 13

Artikel 268 § 2, lid 2 BWRO wordt vervangen en aangevuld als volgt :

« De overdrager beschikt vrij over zijn goed voor zover de overdrachtvoorwaarden die initieel werden betekend krachtens artikel 266 niet gewijzigd werden, of dat de authentieke akte werd verleden en betekend aan de Regie door de notaris binnen een termijn van twee jaar, te rekenen vanaf de kennisgeving aan de overdrager door de Regie van de verzaking aan het voorkooprecht.

Daartoe informeert de notaris de Regie binnen de acht dagen over elke wijziging van de initieel betekende overdrachtvorwaarden op straffe van een administratieve boete van 10.000 euro.

In het geval dat niet zou zijn voldaan aan één van deze voorwaarden, wordt het goed opnieuw onderworpen aan het voorkooprecht conform deze titel. De Regie brengt de houders van het voorkooprecht die betrokken zijn bij het goed, hiervan op de hoogte. De procedure wordt voortgezet conform artikels 267 en 268, § 1. ».

Artikel 14

Artikel 270 BWRO wordt na de woorden « die de goedkeuring ervan hebben gerechtvaardigd », aangevuld als volgt : « zonder dat een voorkoopprocedure die wordt toegepast krachtens deze titel vooraf moet gaan aan de onteigeningsprocedure. ».

Artikel 15

In artikel 272 BWRO wordt een lid 2 ingevoegd die luidt als volgt : « De onteigening wordt voortgezet in uitvoering van de wet van 26 juli 1962 met betrekking tot de procedure van onteigening ten algemeen nutte met rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden. ».

Artikel 16

Artikel 274 BWRO wordt vervangen als volgt :

« § 1. – De verwezenlijking van een overdracht in strijd met het voorkooprecht van een voorkooprechthebbende overheid geeft recht op een eis tot indeplaatsstelling ten voordele van elke benadeelde houder van het voorkooprecht.

In het geval van samenloop tussen meerdere houders van het voorkooprecht, wordt de voorkeur altijd gegeven aan de prioritaire voorkooprechthebbende overheid, in de volgorde bedoeld in artikel 262, lid 2, en, bij ontstentenis, aan de houder van het voorkooprecht die de eerste actie heeft ingediend bedoeld in lid 1. Daartoe moet, opdat zijn actie ontvankelijk is, de houder van het voorkooprecht die de actie instelt, het bewijs

préemptant prioritaire a (ont) renoncé au bénéfice de l'action en subrogation.

L'action est intentée à la fois contre le vendeur et contre l'acquéreur.

La demande n'est reçue qu'après que l'exploit introductif d'instance ait été transcrit à la Conservation des hypothèques de la situation du bien, à la diligence de l'huissier auteur de l'exploit.

Le pouvoir préemptant subrogé rembourse à l'acquéreur le prix payé par lui, déduction faite des subventions comme stipulé à l'article 258, 9°.

Le vendeur est tenu d'indemniser l'acheteur pour les frais de l'acte. Il indemnisera également l'acquéreur à concurrence des subventions qui auraient été déduites en application de l'alinéa qui précède.

Le subrogé n'est tenu des obligations résultant pour l'acquéreur de l'acte authentique de vente et des charges consenties par l'acquéreur que pour autant que ces dernières aient été transcrives antérieurement à l'action en subrogation.

Si le juge reçoit l'action en subrogation, le jugement vaut titre. Tout jugement relatif à une demande de subrogation est transcrit à la conservation des hypothèques de la situation du bien en marge de la transcription de l'action.

§ 2. – L'action en subrogation se prescrit un an à partir de la date de la transcription, soit du procès-verbal de l'adjudication publique, soit de la notification de l'acte authentique constatant l'aliénation sous seing privé, opérée conformément à l'article 268, § 2, alinéa 1^{er} ».

Article 17

L'article 300 CoBAT est complété comme suit : « 14° le fait d'enfreindre de quelque manière que ce soit les articles 263, 264, alinéa 2, 266, alinéas 1 à 3, 268, § 2, alinéas 2 et 3, et 269, § 1^{er}, alinéas 1^{er} et 3, et § 2 ».

Article 18

L'article 307 alinéas 1 à 3 CoBAT devient un § 1^{er} et il inséré un § 2 libellé comme suit :

« § 2. – En cas d'infraction à l'article 300, 14°, outre la pénalité, le tribunal ordonne, à la demande du titulaire du droit de préemption, la subrogation de ce dernier dans les droits de l'acquéreur, conformément à l'article 274 ».

Promulguons la présente ordonnance, ordonnons qu'elle soit publiée au *Moniteur belge*.

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du territoire, des Monuments et Sites, de la Rénovation urbaine, du Logement, de la Propriété publique et de la Coopération au développement,

Charles PICQUÉ

leveren dat de prioritaire voorkooperchthebbende overheid(-eden) heeft (hebben) afgezien van het voordeel van de eis tot indeplaatsstelling.

De actie is tegelijk bedoeld tegen de verkoper en tegen de koper.

De aanvraag wordt enkel ontvangen nadat het inleidende exploit werd overgeschreven naar de Hypotheekbewaring van het gebied waar het goed gelegen is, ten verzoek van de deurwaarder die het exploit heeft opgemaakt.

De gesubrogeerde voorkooperchthebbende overheid betaalt de koper de prijs terug die hij betaald heeft.

De verkoper moet de koper vergoeden voor de kosten van de akte.

De gesubrogeerde is enkel gebonden door de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke verkoopakte en van de lasten toegestaan door de koper voor zover deze laatste eerder werden overgeschreven vóór de eis tot indeplaatsstelling.

Als de rechter de vordering tot indeplaatsstelling inwilligt, geldt het vonnis als titel. Elk vonnis met betrekking tot een vordering tot indeplaatsstelling wordt overgeschreven naar de Hypotheekbewaring van het gebied waar het goed gelegen is, op de kant van de overschrijving van de actie.

§ 2. – De eis tot indeplaatsstelling verjaart een jaar na de datum van de overschrijving, hetzij van het proces-verbaal van de openbare aanbesteding, hetzij van de betekening van de authentieke akte tot vaststelling van de onderhandse overdracht, doorgevoerd conform artikel 268, § 2, lid 1. ».

Artikel 17

Het artikel 300 BWRO wordt aangevuld als volgt : « 14° het feit dat de artikels 263, 264, lid 2, 266, lid's 1 tot 3, 268, § 2, lid's 2 en 3, en 269, § 1, lid's 1 en 3, en § 2, op welke wijze ook worden overtreden. ».

Artikel 18

Het artikel 307 lid's 1 tot 3, BWRO wordt een § 1 en er wordt een § 2 ingevoegd met de volgende tekst :

« § 2. – In het geval van inbreuk op artikel 300, 14°, legt de rechbank, naast de boete, op verzoek van de houder van het voorkoopercht, de indeplaatsstelling van deze laatste op in de rechten van de koper, conform artikel 274. ».

Kondigen deze ordonnantie af, bevelen dat ze in het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

De Minister-Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bevoegd voor Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Stadsvernieuwing, Huisvesting, Openbare Netheid en Ontwikkelingssamenwerking,

Charles PICQUÉ

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Le Conseil d'État, section de législation, quatrième chambre, saisi par le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, le 11 septembre 2007, d'une demande d'avis, dans un délai de trente jours, sur un avant-projet d'ordonnance «portant modification du Titre VII et du Titre X du Code bruxellois de l'aménagement du territoire relative au droit de préemption», a donné l'avis (n° 43.583/4) suivant :

Comme la demande d'avis est introduite sur la base de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, tel qu'il est remplacé par la loi du 2 avril 2003, la section de législation limite son examen au fondement juridique du projet, à la compétence de l'auteur de l'acte ainsi qu'à l'accomplissement des formalités préalables, conformément à l'article 84, § 3, des lois coordonnées précitées.

Sur ces trois points, l'avant-projet appelle les observations ci-après.

QUANT AUX FORMALITÉS PRÉALABLES

L'avant-projet apporte de nombreuses modifications aux dispositions du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (ci-après : « CoBAT ») relatives au droit de préemption.

Dès lors qu'il comporte, d'une part, des dispositions relatives au prix à payer par les pouvoirs préemptants – ce qui vise notamment la Région de Bruxelles-Capitale ainsi que des personnes morales de droit public qui en dépendent – et, d'autre part, des dispositions prévoyant un régime d'amendes administratives – dont on peut supposer qu'elles seront perçues par la Région de Bruxelles-capitale –, l'avant-projet a vocation à avoir des incidences budgétaires.

Aussi, conformément aux articles 10, § 1^{er}, 2^o, et 32 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 juillet 2006 relatif au contrôle administratif et budgétaire ainsi qu'à l'établissement du budget, il doit être soumis à l'avis de l'inspecteur des finances et à l'accord du Ministre du budget.

En l'espèce, il ressort de la lettre de demande d'avis adressée au Conseil d'État que ces formalités n'ont pas été accomplies.

Il appartient au Gouvernement de veiller à leur accomplissement.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

1. Il résulte de la disposition appelée à remplacer l'article 263, alinéa 1^{er}, du CoBAT que les auteurs de l'avant-projet entendent consacrer expressément la règle selon laquelle les apports en société d'immeubles sont soumis au droit de préemption.

Il y a lieu, à ce sujet, d'observer ce qui suit :

a) A priori, dès lors qu'il engendre un transfert de propriété du bien sur lequel il porte en contrepartie de droits sociaux, l'apport d'un immeuble en société constitue une forme d'aliénation à titre onéreux.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De Raad van State, afdeling wetgeving, vierde kamer, op 11 september 2007 door de Minister-Voorzitter van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verzocht hem, binnen een termijn van dertig dagen, van advies te dienen over een voorontwerp van ordonnantie « tot wijziging van Titel VII en Titel X van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening betreffende het voorkooprecht », heeft het volgende advies (nr. 43.583/4) gegeven :

Aangezien de adviesaanvraag ingediend is op basis van artikel 84, § 1, eerste lid, 1^o, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, zoals het is vervangen bij de wet van 2 april 2003, beperkt de afdeling wetgeving overeenkomstig artikel 84, § 3, van de voornoemde gecoördineerde wetten haar onderzoek tot de rechtsgrond van het ontwerp, de bevoegdheid van de steller van de handeling en de te vervullen voorafgaande vormvereisten.

Wat deze drie punten betreft, geeft het ontwerp aanleiding tot de volgende opmerkingen.

DE VOORAFGAANDE VORMVEREISTEN

Bij het voorontwerp worden veel wijzigingen aangebracht in de bepalingen van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (hierna te noemen : « BWRO ») betreffende het voorkooprecht.

Doordat het voorontwerp enerzijds bepalingen bevat betreffende de prijs die moet worden betaald door de overheden die het voorkooprecht uitoefenen – waarmee inzonderheid verwezen wordt naar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest alsook naar publiekrechtelijke rechtspersonen die daaronder ressorteren – en het anderzijds bepalingen bevat waarbij in een stelsel van administratieve geldboetes wordt voorzien – van welke geldboetes kan worden vermoed dat ze door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zullen worden geïnd –, zitten aan het voorontwerp budgettaire gevolgen vast.

Bijgevolg dient het ter fine van advies te worden voorgelegd aan de inspecteur van financiën en moet het voor akkoordbevinding worden voorgelegd aan de Minister van Begroting overeenkomstig de artikelen 10, § 1, 2^o, en 32 van het besluit van 13 juli 2006 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de administratieve en begrotingscontrole evenals de begrotingsopmaak.

In casu blijkt uit de brief met de adviesaanvraag die aan de Raad van State is gericht dat niet aan die vormvereisten voldaan is.

De Regering dient ervoor te zorgen dat die vormvereisten vervuld worden.

ALGEMENE OPMERKINGEN

1. Uit de bepaling die in de plaats zou komen van artikel 263, eerste lid, van het BWRO, blijkt dat het de bedoeling van de stellers van het voorontwerp is de regel dat het recht van voorkoop ook voor de inbreng van onroerende goederen in een vennootschap geldt, uitdrukkelijk te bekrachtigen.

In dat verband dient het volgende te worden opgemerkt :

a) A priori, de inbreng van een onroerend goed in een vennootschap is een vorm van overdracht tegen vergoeding, doordat hij leidt tot een overdracht van de eigendom van het goed waarop hij betrekking heeft in ruil voor vennootschappelijke rechten.

Aussi, dans la disposition appelée à remplacer l'article 263, alinéa 1^{er}, du CoBAT, il convient de rédiger le texte en évitant de présenter de manière distincte, d'une part, les aliénations à titre onéreux et, d'autre part, les apports en société.

À cette fin, il est suggéré de remplacer, dans cette disposition, les mots «ainsi qu'aux apports» par les mots «, y compris les apports».

Ceci permettra d'appliquer automatiquement aux apports en société toutes les dispositions du titre VII du CoBAT qui s'appliquent à l'aliénation d'un bien (1).

b) Ceci étant, on ne peut perdre de vue que celui qui apporte un bien en société reçoit en contrepartie des droits sociaux, et non pas un prix appréciable en argent.

Or, les dispositions du titre VII du CoBAT, qui permettent aux pouvoirs préemptants d'acquérir un bien, de préférence à toute autre personne, au prix projeté par le cédant, n'ont pas été conçues pour s'appliquer dans des hypothèses où celui qui aliène un bien reçoit une contrepartie autre qu'un prix appréciable en argent. Du reste, les pouvoirs préemptants ne peuvent normalement fournir la contrepartie – des droits sociaux – propre aux apports en société.

Si, en soi, rien ne s'oppose à ce que le législateur soumette les apports en société d'immeubles au droit de préemption qu'organise le titre VII du CoBAT, encore faut-il alors qu'il adapte celui-ci pour tenir compte des particularités qu'offre l'apport en société, par rapport aux autres formes d'aliénation à titre onéreux.

L'avant-projet sera revu en conséquence.

2. La disposition appelée à remplacer l'article 263, alinéa 1^{er}, du CoBAT étend l'application du droit de préemption aux aliénations à titre onéreux de tout droit réel portant sur un immeuble.

Il conviendrait de passer en revue et, là où c'est nécessaire, d'adapter, l'ensemble des dispositions du titre VII du CoBAT – qu'elles soient ou non modifiées par l'avant-projet – afin de tenir compte de ce nouvel élément.

Ainsi, pour ne prendre qu'un exemple, la disposition appelée à remplacer l'article 268, § 2, alinéa 2, du CoBAT doit être revue pour viser la cession, non seulement d'un bien, mais aussi d'un droit réel portant sur un bien.

3. Deux dispositions en projet – en l'occurrence celles qui sont appelées à former, respectivement, l'article 266, § 1^{er}, alinéa 4, et l'article 268, § 2, alinéa 3, du CoBAT – prévoient que la méconnaissance de certaines obligations donne lieu à une amende administrative dont le montant s'élève à 10.000 euros.

Ces dispositions sont totalement lacunaires. Ainsi, elles ne déterminent ni l'autorité compétente, ni la procédure à respecter pour infliger une telle amende. Elles n'indiquent même pas qui perçoit celle-ci – même si l'on peut supposer qu'il s'agit de la Région de Bruxelles-Capitale.

(1) À défaut de procéder de la sorte, il conviendrait de revoir toutes ces dispositions pour prendre expressément en considération l'hypothèse particulière des apports en société.

Bijgevolg dient, in de bepaling die in de plaats zou komen van artikel 263, eerste lid, van het BWRO, de tekst aldus te worden gesteld dat geen onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds overdrachten tegen vergoeding en anderzijds inbrengen in vennootschappen.

Daartoe wordt voorgesteld om in die bepaling de woorden « alsook de inbreng » te vervangen door de woorden « met inbegrip van de inbreng ».

Zulks maakt het mogelijk om de inbrengen in vennootschappen automatisch te laten vallen onder alle bepalingen van titel VII van het BWRO die van toepassing zijn op de overdracht van een goed (1).

b) Bij dit alles mag niet uit het oog worden verloren dat degene die een onroerend goed inbrengt in een vennootschap, in ruil daarvoor vennootschappelijke rechten verkrijgt en geen geld uit te drukken prijs.

De bepalingen van titel VII van het BWRO, op grond waarvan de overheden die recht van voorkoop hebben voor elke andere persoon een goed kunnen verkrijgen tegen de prijs die de overdrager heeft bepaald, zijn evenwel niet opgesteld om toepasselijk te zijn in de gevallen dat degene die een goed overdraagt in ruil daarvoor iets anders krijgt dan een in geld uit te drukken prijs. Voorts kunnen overheden die het recht van voorkoop uitoefenen normaal gezien niet de tegenwaarde bieden – vennootschappelijke rechten – die eigen is aan inbrengen in een vennootschap.

Hoewel er op zich niets aan in de weg staat dat de wetgever het recht van voorkoop, dat bij titel VII van het BWRO georganiseerd wordt, ook voor het inbrengen van onroerende goederen in vennootschappen doet gelden, moet hij in dat geval die titel aanpassen om rekening te houden met de specifieke kenmerken die de inbreng in vennootschappen vertoont ten opzichte van de andere vormen van overdracht tegen vergoeding.

Het voorontwerp behoort dienovereenkomstig te worden herzien.

2. Bij de bepaling die in de plaats zou komen van artikel 263, eerste lid, van het BWRO, wordt de werkingssfeer van het recht van voorkoop uitgebreid tot overdrachten tegen vergoeding van elk zakelijk recht dat betrekking heeft op onroerende goederen.

Alle bepalingen van titel VII van het BWRO – ongeacht of ze bij het voorontwerp gewijzigd worden – zouden onder de loep moeten worden genomen en waar nodig aangepast moeten worden opdat met dit nieuwe gegeven rekening wordt gehouden.

Zo moet, om maar een voorbeeld te geven, de bepaling die in de plaats zou komen van artikel 268, § 2, tweede lid, van het BWRO, aldus herzien worden dat daarin niet alleen sprake is van de overdracht van een goed maar ook van de overdracht van een zakelijk recht met betrekking tot een goed.

3. Twee ontworpen bepalingen – in casu die welke respectievelijk artikel 266, § 1, vierde lid, en artikel 268, § 2, derde lid, van het BWRO, zouden moeten worden – schrijven voor dat de niet-naleving van bepaalde verplichtingen aanleiding geeft tot een administratieve geldboete die 10.000 euro bedraagt.

Die bepalingen vertonen grote leemten. Zo wordt daarin niet bepaald welke overheid bevoegd is noch welke procedure moet worden gevolgd om zo een geldboete op te leggen. Evenmin wordt aangegeven wie die geldboete int – ook al kan worden aangenomen dat dit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is.

(1) Als niet aldus te werk wordt gegaan, zouden al die bepalingen moeten worden herzien om uitdrukkelijk rekening te houden met het bijzondere geval van de inbrengen in vennootschappen.

La lacune est d'autant plus importante qu'il y a tout lieu de considérer, en particulier au regard du montant relativement élevé de cette amende, que celle-ci présente un caractère pénal au sens, notamment, de l'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et de l'article 14 du pacte international relatif aux droits civils et politiques, et qu'il importe donc d'assurer le respect des garanties à observer en pareil cas.

À cet égard, compte tenu du fait que la disposition par laquelle l'avant-projet tend à compléter l'article 300 du CoBAT érigé en infraction pénale la méconnaissance des mêmes obligations que celles pour lesquelles est prévue une amende administrative, l'attention est entre autres attirée sur la nécessité de respecter l'article 14, § 7, du pacte international relatif aux droits civils et politiques, selon lequel « nul ne peut être poursuivi ou puni en raison d'une infraction pour laquelle il a déjà été acquitté ou condamné par un jugement définitif conformément à la loi et à la procédure pénale de chaque pays ». Cette règle consacre expressément ce qu'il est convenu d'appeler le principe « *non bis in idem* ». Il s'ensuit qu'il est interdit de répéter des poursuites de caractère pénal à l'encontre de quelqu'un lorsqu'une première procédure présentant un même caractère s'est déjà clôturée par une décision définitive. Un dispositif qui, tel celui qui résulterait de l'avant-projet, prévoit qu'une même infraction peut donner lieu, cumulativement, à des sanctions prononcées par une juridiction pénale et à des sanctions administratives présentant un caractère pénal, s'expose donc à critique au regard de ce principe.

L'avant-projet doit être fondamentalement revu sur ce point, en tenant compte, notamment, des principes déjà dégagés antérieurement par la section de législation du Conseil d'État⁽²⁾.

OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Arrêté de présentation

Le projet d'ordonnance doit être précédé d'un arrêté de présentation, et non pas – contrairement à ce que prévoit le texte à l'examen – de la formule d'adoption et de sanction des ordonnances.

Dispositif

Article 2

Cette disposition, qui n'a pas de portée normative, doit être omise.

C'est dans la première disposition de l'avant-projet d'ordonnance qui vise le Code bruxellois de l'aménagement du territoire, que celui-ci doit être mentionné avec son intitulé complet. Dans la suite des dispositions, il suffit de renvoyer à ce code par les mots « du même code ».

Article 3

1. La modification qu'il est envisagé d'apporter au 3°⁽³⁾ de l'article 258 du CoBAT est inutile. En effet, en faisant référence, sans autre précision, à « l'ordonnance du 8 septembre 1994 portant création de la Régie foncière de la Région de Bruxelles-capitale », cette disposition du CoBAT

(2) Voir notamment sur ce point l'avis 38.345/4 de la section de législation du Conseil d'État, donné le 25 mai 2005 sur l'avant-projet devenu le décret de la Région wallonne du 20 juillet 2005 modifiant le Code wallon du logement (Doc. Parl. wall., 2004-2005, n° 165/1, pp. 31 et 32).

(3) Et non pas au 4°, comme l'indique erronément le texte à l'examen.

Die leemten zijn des te schadelijker daar er, inzonderheid gelet op het relatief hoge bedrag van die geldboete, alle reden toe bestaat om ervan uit te gaan dat die geldboete een strafrechtelijke straf is in de zin van inzonderheid artikel 6 van het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden en van artikel 14 van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten en dat er dan ook op toegezien moet worden dat de waarborgen gelden die in zo een geval moeten worden geboden.

In dezen wordt, daar in de bepaling van het voorontwerp waarmee artikel 300 van het BWRO zou worden aangevuld de kwalificatie van strafbaar feit in strafrechtelijke zin wordt gegeven aan niet-naleving van dezelfde verplichtingen als die waarop een administratieve geldboete staat, onder andere aandacht gevraagd voor het feit dat artikel 14, lid 7, van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten moet worden nageleefd, naar luid waarvan « niemand voor een tweede keer (mag) worden berecht of gestraft voor een strafbaar feit waarvoor hij reeds overeenkomstig de wet en het procesrecht van elk land bij einduitspraak is veroordeeld of waarvan hij is vrijgesproken ». In die regel wordt uitdrukkelijk bekrochtigd wat gewoonlijk het beginsel *non bis in idem* wordt genoemd. Daaruit volgt dat het verboden is om iemand een tweede maal strafrechtelijk te vervolgen nadat een eerste strafrechtelijke procedure met een definitieve beslissing is afgesloten. Een dispositief dat, zoals het dispositief dat uit het voorontwerp zou voortvloeien, bepaalt dat eenzelfde strafbaar feit tegelijk aanleiding kan geven tot straffen die door een strafrechtelijke instantie worden uitgesproken als tot administratieve straffen die van strafrechtelijke aard zijn, staat dan ook bloot aan kritiek in het licht van dat beginsel.

Het voorontwerp dient op dit punt grondig te worden herzien, rekening houdend met inzonderheid de beginselen die vroeger reeds belicht zijn door de afdeling wetgeving van de Raad van State⁽²⁾.

BIJZONDERE OPMERKINGEN

Indieningsbesluit

Het ontwerp van ordonnantie moet worden voorafgegaan door een indieningsbesluit en mag – in tegenstelling tot wat in de voorliggende tekst geschiedt – niet vergezeld gaan van de formule voor het aannemen en bekrochtigen van ordonnanties.

Dispositief

Artikel 2

Deze bepaling, die niet van regelgevende aard is, dient te vervallen.

In de eerste bepaling van het voorontwerp van ordonnantie waarin verwezen wordt naar het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening dient dat Wetboek met zijn volledig opschrift te worden vermeld. In de daaropvolgende bepalingen volstaat het naar dat Wetboek te verwijzen met de woorden « van hetzelfde Wetboek ».

Artikel 3

1. De wijziging die men voornemens is aan te brengen in onderdeel 3°⁽³⁾ van artikel 258 van het BWRO is nutteloos. Immers doordat in die bepaling van het BWRO zonder nadere precisering verwezen wordt naar « de ordonnantie van 8 september 1994 houdende de oprichting van

(2) Zie inzonderheid op dit punt advies 38.345/4 van de afdeling wetgeving van de Raad van State, gegeven op 25 mei 2005 over een voorontwerp dat geleid heeft tot het decreet van het Waals Gewest van 20 juli 2005 tot wijziging van de Waalse huisvestingscode (Gedr. St., Waals Parlement, 2004-2005, nr. 165/1, blz. 31 en 32).

(3) En niet in onderdeel 4°, zoals bij vergissing in de voorliggende tekst wordt vermeld.

y inclut les modifications apportées à cette ordonnance, notamment celles résultant de l'ordonnance du 23 février 2006.

En outre, si le texte en projet apportait la modification envisagée, ceci aurait pour effet que la référence faite à l'ordonnance du 8 septembre 1994 le serait uniquement à la version de cette ordonnance intégrant les modifications qu'y a apportées l'ordonnance du 23 février 2006, sans qu'il ne puisse être tenu compte d'autres modifications ultérieures éventuelles de l'ordonnance du 8 septembre 1994.

2. Les autres modifications qu'il est envisagé d'apporter à l'article 258 du CoBAT appellent les observations suivantes :

a) Les points par lesquels il est envisagé de compléter l'article 258 du CoBAT sont appelés à en former le 5^e, le 6^e et le 7^e, et non pas le 6^e, le 7^e et le 8^e. Le texte sera revu en conséquence.

b) En ce qui concerne la définition de l'expression «immeuble insalubre», il y a lieu d'observer ce qui suit :

- Il résulte des explications de la déléguée du ministre-président qu'en faisant état d'un immeuble insalubre « au sens de l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale », le texte en projet entend renvoyer au contenu de la notion de logement insalubre qui se dégage de cette disposition, mais sans exiger qu'une décision ait été prise en vue de reconnaître un logement insalubre sur la base de ladite disposition.

Dans un souci de clarté et pour éviter toute équivoque sur ce point, mieux vaudrait s'inspirer de la terminologie qu'utilise l'article 6, § 1^{er}, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles pour déterminer la compétence régionale en la matière, et faire état d'habitations qui constituent un danger pour la propreté et la salubrité publiques.

- Comme l'a confirmé la déléguée du ministre-président, en faisant mention d'un immeuble insalubre « au sens de l'article 3 du Code du logement », le texte doit se comprendre en ce sens qu'il vise l'hypothèse où un logement ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements fixées en vertu de l'article 4 du Code bruxellois du logement.

Mieux vaudrait formuler le texte de cette manière.

c) Dans la définition du « logement moyen », il faut faire référence à l'article 2, 25^e, du Code bruxellois du logement, et non pas à l'ordonnance du 1^{er} avril 2004 qui a inséré cette disposition dans le code.

Article 4

1. En ce qui concerne la modification envisagée à l'article 259, 4^e, du CoBAT, le texte serait mieux rédigé s'il était ajouté à cette disposition les mots « ou des logements moyens ».

2. Il résulte de la disposition appelée à former l'article 259, 7, du CoBAT que le droit de préemption pourrait, dorénavant, être exercé en vue de « réhabiliter ou réaffecter les sites d'activité inexploités au sens de l'article 251 ».

La déléguée du ministre-président a expliqué qu'en faisant état des « sites d'activité inexploités au sens de l'article 251 », les auteurs du texte entendent viser tout bien répondant à la définition de cette notion que donne la disposition à laquelle il est renvoyé, sans exiger qu'il soit inscrit à l'inventaire des sites d'activités inexploités établi en application de l'article 253 du CoBAT.

de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest », wordt daarbij tegelijk verwezen naar de wijzigingen die in die ordonnantie zijn aangebracht, inzonderheid naar die welke voortvloeien uit de ordonnantie van 23 februari 2006.

Daarbij komt dat als bij de ontworpen tekst de voorgenomen wijziging wordt aangebracht, zulks tot gevolg zou hebben dat de verwijzing naar de ordonnantie van 8 september 1994 alleen betrekking zou hebben op de versie van die ordonnantie zoals die geworden was door de wijzigingen die daarin aangebracht waren bij de ordonnantie van 23 februari 2006, zonder dat rekening zou kunnen worden gehouden met eventuele latere wijzigingen van de ordonnantie van 8 september 1994.

2. De overige wijzigingen die men overweegt in artikel 258 van het BWRO aan te brengen, geven aanleiding tot de volgende opmerkingen :

a) de punten waarmee men artikel 258 van het BWRO wil aanvullen, zullen de onderdelen 5^e, 6^e en 7^e worden en niet de onderdelen 6^e, 7^e en 8^e. De tekst behoort dienovereenkomstig te worden herzien.

b) Wat de definitie van de term « onbewoonbaar gebouw » betreft, dient het volgende te worden opgemerkt :

- Uit de uitleg van de gemachtigde van de Minister-President blijkt dat het de bedoeling is om met de ontworpen tekst, waarin verwezen wordt naar een onroerend goed dat onbewoonbaar is « in de zin van artikel 135, § 2, van de Nieuwe Gemeentewet », te verwijzen naar de inhoud van het begrip onbewoonbare woning dat uit die bepaling voortspruit, maar zonder te eisen dat een beslissing genomen is om een woning als onbewoonbaar te verklaren op basis van die bepaling.

Met het oog op duidelijkheid en teneinde elke dubbelzinnigheid op dat punt te voorkomen, zou het beter zijn gebruik te maken van de terminologie die gebezigd wordt in artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen om de bevoegdheid van de gewesten ter zake te bepalen en te werken met het begrip « woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid ».

- Zoals de gemachtigde van de Minister-President bevestigt heeft, dient de verwijzing, in de tekst, naar een onroerend goed dat onbewoonbaar is « in de zin van artikel 3 van de Huisvestingscode », aldus te worden begrepen dat ze slaat op het geval waarin een woning niet voldoet aan de vereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bepaald krachtens artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode.

Het zou beter zijn de tekst in die zin op te stellen.

c) In de definitie van « middelgrote woningen » moet worden verwezen naar artikel 2, 25^e, van de Brusselse Huisvestingscode, en niet naar de ordonnantie van 1 april 2004 waarbij die bepaling in die code is ingevoegd.

Artikel 4

1. Wat de voorgestelde wijziging van artikel 259, 4^e, van het BWRO betreft, zou de tekst beter geredigeerd zijn als aan die bepaling de woorden « of van middelgrote woningen » zouden worden toegevoegd.

2. Uit de bepaling die artikel 259, 7^e, van het BWRO, zou moeten worden, blijkt dat het recht van voorkoop voortaan zou kunnen worden uitgeoefend om « niet-uitgebate bedrijfsruimten te rehabiliteren of een nieuwe bestemming te geven in de zin van artikel 251 ».

De gemachtigde van de Minister-President heeft uitgelegd dat de stellers van de tekst, wanneer ze gewag maken van « niet-uitgebate bedrijfsruimten... in de zin van artikel 251 », doelen op ieder goed dat voldoet aan de definitie van dat begrip die gegeven wordt in de bepaling waarnaar aldus verwezen wordt, zonder te eisen dat de ruimte in kwestie opgenomen is in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten die met toepassing van artikel 253 van het BWRO is opgemaakt.

Et la déléguée de préciser encore :

« Afin de ne pas alourdir davantage le texte et d'assurer une parfaite concordance avec les autres instruments de politique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, il a été choisi de travailler par renvoi, plutôt que de reprendre comme telle la définition de l'article 253 ».

Dès lors que l'inscription à l'inventaire des sites d'activités inexploités est une condition d'application des dispositions du titre VI du CoBAT relatives à la réhabilitation ou à la réaffectation des sites d'activité inexploités, on peut se demander si le souci d'« assurer une parfaite concordance avec les autres instruments de politique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme », dont fait état la déléguée, ne serait pas plus adéquatement réalisé en limitant le champ d'application de la disposition à l'examen aux biens qui sont effectivement inscrits à l'inventaire précité ou pour lesquels la Régie foncière a notifié son intention de les inscrire audit inventaire.

Articles 5 et 6

1. Selon la deuxième phrase de l'alinéa 5 en projet de l'article 260 du CoBAT, les notaires ont l'obligation de se référer, pour la préparation de leurs actes, à l'inventaire des propriétés incluses dans les périmètres de préemption.

L'énoncé de cette obligation trouverait mieux sa place dans la disposition avec laquelle elle est à mettre en rapport, à savoir, compte tenu des explications données par la déléguée du ministre-président, la disposition appelée à former l'article 266, § 1^{er}, du CoBAT.

2. Dans l'alinéa 7 en projet de l'article 260, et dans le texte appelé à former la troisième phrase de l'article 261, alinéa 4, du CoBAT, les mots «ou au titulaire de droit réel» seront insérés entre les mots « au propriétaire » et « renseigné ».

Article 7

1. Pour éviter toute ambiguïté quant à sa portée, le texte appelé à compléter l'article 262, alinéa 1^{er}, 2^o (⁴), du CoBAT gagnerait à être introduit par une virgule.

En outre, afin d'éviter toute confusion entre les régies communales et les régies communales autonomes, c'est aux articles 263bis à 263decies de la nouvelle loi communale qu'il y a lieu de faire référence.

2. On peut se demander s'il n'y a pas lieu d'adapter l'alinéa 1^{er}, 1^o, de l'article 262 du CoBAT pour tenir compte des dispositions qui, selon le texte en projet, sont appelées à former le 6^o, le 7^o et le 8^o du même alinéa.

Article 8

En son état actuel, l'article 263, alinéa 2, 12^o, du CoBAT est rédigé en ce sens que ne tombe pas sous le champ d'application du titre VII de celui-ci « l'exercice d'un droit de préemption contractuel né et ayant une date certaine au jour de la publication de l'arrêté déterminant le périmètre soumis au droit de préemption ».

La disposition à l'examen suggère de supprimer, dans cette disposition, le mot « contractuel ».

(4) Et non pas l'article 262, 2^o, comme l'indique erronément le texte à l'examen.

De gemachtigde van de Minister-President heeft voorts nog het volgende opgemerkt :

« Afin de ne pas alourdir davantage le texte et d'assurer une parfaite concordance avec les autres instruments de politique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, il a été choisi de travailler par renvoi, plutôt que de reprendre comme telle la définition de l'article 253 ».

Aangezien opname in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten een voorwaarde is voor de toepassing van de bepalingen van titel VI van het BWRO betreffende de rehabilitatie of herbestemming van niet-uitgebate bedrijfsruimten, rijst de vraag of de doelstelling « zorgen voor een perfecte overeenstemming met de overige instrumenten van het beleid inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw », waarvan de gemachtigde van de Minister-President gewag maakt, niet vlotter bereikt zou worden door de werkingssfeer van de onderzochte bepaling te beperken tot de goederen die daadwerkelijk in de voornoemde inventaris opgenomen zijn of in verband waarmee de Grondregie kennis heeft gegeven van haar voor-nemen om ze in die inventaris op te nemen.

Artikelen 5 en 6

1. Volgens de tweede zin van het ontworpen vijfde lid van artikel 260 van het BWRO zijn de notarissen verplicht om zich voor de voorbereiding van hun akten te baseren op de inventaris van de eigendommen die in de voorkoopzones liggen.

De bewoordingen waarin die verplichting wordt opgelegd, horen meer thuis in de bepaling waarmee ze in verband moet worden gebracht, namelijk, gelet op de uitleg die de gemachtigde van de Minister-President heeft gegeven, de bepaling die artikel 266, § 1, van het BWRO zou moeten worden.

2. In het ontworpen zevende lid van artikel 260 en in de tekst die de derde zin moet worden van artikel 261, vierde lid, van het BWRO, dienen de woorden « of aan de houder van het zakelijk recht » te worden ingevoegd tussen de woorden « de eigenaar » en de woorden « die vermeld staat ».

Artikel 7

1. De tekst waarmee artikel 262, eerste lid, 2^o (⁴), van het BWRO zou om elke verwarring omtrent de reikwijdte ervan te voorkomen, beter voorafgegaan worden door een komma.

Bovendien zou, om elke verwarring tussen gemeentebedrijven en autonome gemeentebedrijven te voorkomen, verwezen moeten worden naar de artikelen 263bis tot 263decies van de Nieuwe Gemeentewet.

2. De vraag rijst of artikel 262, eerste lid, 1^o, van het BWRO niet moet worden aangepast om rekening te houden met de bepalingen die volgens de ontworpen tekst de onderdelen 6^o, 7^o en 8^o van datzelfde lid zullen worden.

Artikel 8

Bij de huidige stand van de wetgeving is artikel 263, tweede lid, 12^o, van het BWRO geredigeerd in die zin dat « het uitoefenen van een ontstaan contractueel voorkooprecht met een vaste dagtekening op de dag van de bekendmaking van het besluit ter bepaling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter », niet valt onder het toepassingsgebied van titel VII van het Wetboek.

In de onderzochte bepaling wordt voorgesteld in dit artikel het woord « contractueel » te laten vervallen.

(4) En niet artikel 262, 2^o, zoals bij vergissing in de onderzochte tekst wordt aangegeven.

Les auteurs de l'avant-projet entendent, ce faisant, se conformer à l'article 14, alinéa 1^{er}, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, lequel, selon le commentaire de l'article 8 que donne l'exposé des motifs, « vise tous les droits de préemption existants au 31 juillet 1993 et pas seulement les droits de préemption contractuels ».

S'il se justifie de modifier l'article 263, alinéa 2, 12^o, du CoBAT dans le sens indiqué, ceci ne suffit toutefois pas à mettre pleinement en concordance le titre VII du CoBAT avec l'article 14, alinéa 1^{er}, de la loi spéciale du 8 août 1980.

En effet, celui-ci érige en règle qu'un droit de préemption institué par une entité fédérée ne peut pas porter préjudice, non pas – comme l'impliquerait l'article 263, alinéa 2, 12^o, du CoBAT, en sa version modifiée par le texte en projet – à « un droit de préemption né et ayant une date certaine au jour de la publication de l'arrêté déterminant le périmètre soumis au droit de préemption », mais à « un droit de préemption existant le jour de l'entrée en vigueur » de la disposition formant aujourd'hui l'article 14 de la loi spéciale du 8 août 1980, à savoir le 30 juillet 1993.

Le texte sera revu en conséquence⁽⁵⁾.

Article 9

Telle qu'elle est rédigée, la disposition par laquelle il est envisagé de remplacer l'article 264, alinéa 1^{er}, du CoBAT, impliquerait que le droit de préemption n'aurait vocation à s'appliquer qu'aux alienations répondant à la double condition d'être postérieures à l'entrée en vigueur de l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption et d'avoir été transcris au bureau de la conservation des hypothèques avant la publication et la notification de cet arrêté.

Il s'agirait évidemment là d'un contresens, privant le droit de préemption même de tout objet.

En réalité, il semble que l'intention soit de dire que le droit de préemption ne s'applique pas aux alienations qui ont été transcris au bureau de la conservation des hypothèques avant la publication et la notification de l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption.

Ceci étant précisé, l'une des conséquences d'une disposition ayant un tel objet consiste à appliquer les dispositions relatives au droit de préemption dans l'hypothèse d'un contrat conclu avant la publication et la notification de l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption, mais transcrit par après. La déléguée du ministre-président a confirmé que telle était l'intention des auteurs du texte.

Dans cette hypothèse, il serait ainsi porté atteinte à un contrat régulièrement conclu.

Ceci ne pourrait être admis que moyennant des motifs admissibles au regard du principe constitutionnel de l'égalité devant la loi. Interrogée sur ce point, la déléguée du ministre-président a fait état de la volonté d'éviter « le risque de fraude ou de tentative de contourner le périmètre de préemption ». Il est permis de se demander si un tel souci, si légitime qu'il soit en lui-même, suffit à justifier qu'il soit porté atteinte de manière aussi

(5) Voir déjà sur ce point l'avis 32.155/4 de la section de législation du Conseil d'État, donné le 27 mai 2002 sur l'avant-projet devenu l'ordonnance du 18 juillet 2002 (Doc. CRB, A-307/1-2001/2002, p. 34). Voir aussi l'avis 40.190/3, donné le 25 avril 2006 sur l'avant-projet devenu le décret de la Région flamande du 25 mai 2007 portant harmonisation des procédures relatives aux droits de préemption (Doc. VI. Parl., 2005-2006, n° 929/1, p. 38).

De stellers van het voorontwerp beogen hierdoor artikel 14, eerste lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen in acht te nemen dat, volgens de commentaar bij artikel 8 die in de memo-rie van toelichting is gegeven, « alle op 31 juli 1983 bestaande voorkoop-rechten beoogt en niet enkel de contractuele verkooprechten ».

Het is weliswaar gerechtvaardig artikel 263, tweede lid, 12^o, van het BWRO in de aangegeven zin te wijzigen, maar dit is evenwel niet vol-doende om titel VII van het BWRO volledig in overeenstemming te bren-gen met artikel 14, eerste lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

Het laatstgenoemde artikel verheft immers tot regel dat een voorkooprecht dat door een deelentiteit is ingevoerd geen afbreuk mag doen, niet – zoals artikel 263, tweede lid, 12^o, van het BWRO in de versie ervan gewijzigd door de ontworpen tekst zou impliceren – aan « een ontstaan voorkooprecht met een vaste dagtekening op de dag van de bekendmaking van het besluit ter bepaling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter », maar aan « een (recht van voorkoop dat bestaat) op de dag van de inwerkingtreding » van de bepaling die thans artikel 14 van de bij-zondere wet van 8 augustus 1980 vormt, namelijk op 30 juli 1993.

De tekst moet dienovereenkomstig worden herzien⁽⁵⁾.

Artikel 9

Zoals ze geredigeerd is, zou de bepaling die beoogt artikel 264, eerste lid, van het BWRO te vervangen, inhouden dat het voorkooprecht alleen toepassing zou vinden op overdrachten die voldoen aan de dubbele voor-waarde dat ze dateren van na de inwerkingtreding van het besluit tot bepaling van de aan het voorkooprecht onderhevige zone en overgeschreven zijn in het kantoor van bewaring der hypotheken vóór de bekendmaking en de kennisgeving van dit besluit.

Dit zou vanzelfsprekend een vergissing zijn, waarbij het voorkooprecht zelfs doelloos wordt.

In werkelijkheid lijkt de opzet te zijn dat het voorkooprecht niet van toepassing is op overdrachten die in het kantoor van bewaring der hypotheken overgeschreven zijn vóór de bekendmaking en de kennisgeving van het besluit tot bepaling van de aan het voorkooprecht onderhevige zone.

Tot zover die verduidelijking. Een van de gevolgen van een bepaling met een dergelijk doel bestaat er dus in dat de bepalingen betreffende het recht van voorkoop toegepast worden in het geval van een contract gesloten vóór de bekendmaking en de kennisgeving van het besluit tot bepaling van de aan het voorkooprecht onderhevige zone, maar dat daarna is over-geschreven. De gemachtigde van de Minister-President heeft bevestigd dat dit de bedoeling van de stellers van de tekst is.

In dit geval zou aldus afbreuk worden gedaan aan een regelmatig gesloten contract

Dit zou alleen kunnen worden aanvaard op basis van motieven die aanvaardbaar zijn in het licht van het grondwettelijk beginsel van gelijk-heid voor de wet. Op een vraag over dit punt heeft de gemachtigde van de Minister-President gewag gemaakt van de wil om het risico van fraude of van een poging om de voorkoopzone te omzeilen te voorkomen. De vraag rijst of een dergelijk streven, hoe legitiem dat op zichzelf ook is,

(5) Zie reeds over dit punt advies 32.155/4 van de afdeling wetgeving van de Raad van State, gegeven op 27 mei 2002 over het voorontwerp dat heeft geleid tot de ordonnantie van 18 juli 2002 (Gedr. St. BHR, A-307/1-2001/2002, blz. 34). Zie ook advies 40.190/3, gegeven op 25 april 2006 over het voorontwerp dat aanleiding heeft gegeven tot het decreet van het Vlaams Gewest van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten (Gedr. St. VI. Parl., 2005-2006, nr. 929/1, blz. 38).

générale, dans le type d'hypothèse indiqué, à un contrat existant entre des parties qui, lors de sa conclusion, ne pouvaient légitimement s'attendre à ce que celui-ci puisse être mis en cause⁽⁶⁾.

L'avant-projet sera réexaminé et, le cas échéant, amendé à la lumière des considérations qui précèdent. L'exposé des motifs devra à tout le moins être complété sur ce point.

Article 11

1. La disposition appelée à former le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, de l'article 266 du CoBAT reproduit la règle, énoncée actuellement par l'article 265, alinéa 2, première phrase, du CoBAT, selon laquelle « 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 ».

Dans la disposition appelée à former le paragraphe 1^{er}, alinéa 2, de l'article 266, l'avant-projet suggère d'ajouter une règle suivant laquelle « toute personne physique ou morale, titulaire de droits réels sur tout ou partie d'immeubles bâties ou non bâties situés dans un périmètre de préemption qui se propose d'aliéner tout ou partie de ces immeubles, a l'obligation d'en informer la Régie ». Le paragraphe 1^{er}, alinéa 3, en projet soumet à la même obligation les notaires et agents immobiliers chargés d'une telle aliénation.

La manière dont ces diverses obligations sont destinées à se combiner n'apparaît pas clairement.

Interrogée sur ce point, la déléguée du ministre-président a répondu ceci :

« L'idée est que l'offre d'aliéner soit portée à la connaissance de la Régie. Dès lors plusieurs hypothèses devaient être envisagées :

- la personne physique ou morale visée à l'article 266, § 1^{er}, offre en vente sans intermédiaire;
- la personne physique ou morale visée à l'article 266, § 1^{er}, met en vente par l'intermédiaire d'un notaire;
- la personne physique ou morale visée à l'article 266, § 1^{er}, met en vente par l'intermédiaire d'un agent immobilier;

Une fois que l'offre a été communiquée à la Région par la personne physique ou morale visée à l'article 266, § 1^{er}, avant qu'elle ne saisisse, le cas échéant, un notaire ou un agent immobilier, ces derniers en seront dispensés. Si par contre tel n'est pas le cas, ils devront le faire.

L'obligation s'applique cumulativement pour éviter toute lacune de l'un ou de l'autre, quitte, certes, à ce qu'il y ait des doubles communications. »

Est-ce à dire que, lorsqu'une offre d'aliéner a été communiquée à la Régie en application de l'alinéa 2 ou de l'alinéa 3 en projet et que la Régie dispose, sur la base de cette communication, de toutes les informations requises pour être en possession d'un dossier complet permettant de poursuivre la procédure de préemption, le notaire est encore tenu d'observer l'obligation que lui impose l'alinéa 1^{er} en projet ?

(6) Comparer avec une observation déjà faite par la section de législation du Conseil d'État dans son avis précité sur l'avant-projet devenu l'ordonnance du 18 juillet 2002 (Doc. CRB, A-307/1-2001/2002, p. 31).

kan rechtvaardigen dat op zo een algemene wijze in het aangegeven soort geval afbreuk wordt gedaan aan een contract tussen partijen die, bij het sluiten ervan, redelijkerwijs niet konden verwachten dat het in, de verdrukking zou komen⁽⁶⁾.

Het voorontwerp moet opnieuw worden onderzocht en, in voorkomend geval, worden verbeterd in het licht van de beschouwingen die voorafgaan. De memorie van toelichting dient op zijn minst op dit punt te worden aangevuld.

Artikel 11

1. De bepaling die paragraaf 1, eerste lid, van artikel 266 van het BWRO moet worden neemt de regel over, die thans in artikel 265, tweede lid, eerste zin, van het BWRO vervat is, namelijk dat « de notaris die belast is met het verlijden van de authentieke akte, (...), uiterlijk twee maanden vóór het verlijden van de authentieke akte aan de Regie een afschrift (beteert) van het compromis of van het ontwerp van akte van overdracht ».

In de bepaling van het voorontwerp die paragraaf 1, tweede lid, van artikel 266 zou worden, wordt voorgesteld een regel toe te voegen volgens welke « elke natuurlijke of rechtspersoon,houder van zakelijke rechten op alle of een deel van de al dan niet bebouwde onroerende goederen die gelegen zijn in een voorkoopperimeter die voorgesteld worden om overgedragen te worden, verplicht (is) om de Regie hiervan op de hoogte te brengen ». De ontworpen paragraaf 1, derde lid, legt aan notarissen en vastgoedmakelaars die met een zodanige overdracht belast zijn, dezelfde verplichting op.

Het is niet duidelijk hoe deze verschillende verplichtingen moeten worden gecombineerd.

Op een vraag hierover heeft de gemachtigde van de Minister-President het volgende geantwoord :

« L'idée est que l'offre d'aliéner soit portée à la connaissance de la Régie. Dès lors plusieurs hypothèses devaient être envisagées :

- la personne physique ou morale visée à l'article 266, § 1^{er}, offre en vente sans intermédiaire;
- la personne physique ou morale visée à l'article 266, § 1^{er}, met en vente par l'intermédiaire d'un notaire;
- la personne physique ou morale visée à l'article 266, § 1^{er}, met en vente par l'intermédiaire d'un agent immobilier;

Une fois que l'offre a été communiquée à la Régie par la personne physique ou morale visée à l'article 266, § 1^{er}, avant qu'elle ne saisisse, le cas échéant, un notaire ou un agent immobilier, ces derniers en seront dispensés. Si par contre tel n'est pas le cas, ils devront le faire.

L'obligation s'applique cumulativement pour éviter toute lacune de l'un ou de l'autre, quitte, certes, à ce qu'il y ait des doubles Communications. »

Betekent dit dat wanneer een aanbod tot overdracht aan de Regie is medegeleid met toepassing van het ontworpen tweede lid of derde lid en de Regie op basis van deze mededeling alle nodige informatie heeft voor een volledig dossier waarmee de voorkoopprocedure kan worden voortgezet, de notaris nog de verplichting moet nakomen die het ontworpen eerste lid hem oplegt ?

(6) Vergelijk met een opmerking die de afdeling wetgeving van de Raad van state reeds heeft gemaakt in haar voormalde advies over het voorontwerp dat heeft geleid tot de ordonnantie van 18 juli 2002 (Gedr. St. BHR, A-307/1-2001/2002, blz. 31).

Si tel est le cas, l'application cumulative de ces diverses obligations risque d'être source de doubles emplois ou d'incohérences.

En outre, le système envisagé laisse totalement dans l'incertitude le point de savoir quels sont les effets sur la suite de la procédure de préemption de la seule communication à la Régie foncière d'une offre d'aliéner sur la base de l'alinéa 2 ou de l'alinéa 3 en projet. Selon l'exposé des motifs et le commentaire de l'article 11, le mécanisme prévoyant l'obligation de notifier à la Régie toute intention d'aliéner un bien « permettra à la Régie d'entamer la procédure de préemption, sans devoir attendre la notification du compromis d'aliénation ou du projet d'acte authentique en l'absence de compromis préalable »; la déléguée du ministre-président a confirmé que telle est la volonté des auteurs du texte. Toutefois, force est de constater que l'avant-projet ne contient aucune disposition modifiant le titre VII du CoBAT en ce sens et adaptant en conséquence les dispositions de ce titre qui prévoient et assortissent d'effets la notification à la Régie, par le notaire, d'une copie du compromis ou du projet d'acte d'aliénation.

L'avant-projet doit être fondamentalement revu sur ce point.

2. Selon l'alinéa 5 de l'article 266, § 1^{er}, en projet du CoBAT, « le Gouvernement arrête les modalités d'application du présent article, en ce compris les informations qui doivent être jointes au compromis, projet d'acte d'aliénation ainsi qu'à l'offre d'aliéner visée à l'alinéa 2 ».

Sous réserve de l'observation ci-dessus, l'habilitation donnée au Gouvernement de déterminer les informations que vise le texte n'est pas critiquable.

Par contre, il n'en va pas de même de l'habilitation d'arrêter les « modalités d'application » de la disposition à l'examen.

En effet, on ne peut perdre de vue qu'en vertu de l'article 20 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, que rend applicable l'article 8 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises, « le Gouvernement fait les règlements et arrêtés nécessaires pour l'exécution des (ordonnances) ».

Il n'appartient pas au législateur de reproduire, soit purement et simplement, soit en la paraphrasant, cette disposition.

De deux choses l'une :

a) soit les auteurs du texte n'entendent pas faire autre chose que paraphraser la disposition précitée de la loi spéciale du 8 août 1980, auquel cas l'habilitation envisagée doit être omise;

b) soit l'intention est de conférer au Gouvernement une ou plusieurs habilitations précises qui dépassent l'adoption des seules mesures nécessaires pour l'exécution du texte en projet, auquel cas il appartient à l'ordonnance de définir précisément l'objet de l'habilitation et ses limites, cette habilitation ne pouvant être trop large ni trop floue.

Le texte sera revu en conséquence (?).

Indien dit het geval is, kan cumulatieve toepassing van deze verschillende verplichtingen een bron zijn van overlappingen of inconsistenties.

Bovendien laat de beoogde regeling volledige onzekerheid bestaan over de gevollen die loutere mededeling van een aanbod tot overdracht aan de Grondregie op basis van het ontworpen tweede lid of derde lid heeft voor het vervolg van de verkoopprocedure. Volgens de memorie van toelichting en de commentaar bij artikel 11 zal het voorzien in de verplichting om de Regie op de hoogte te brengen van ieder voornemen tot overdracht van een goed, « de Regie toelaten om de verkoopprocedure op te starten, zonder te moeten wachten op de betekening van het overdrachtcompromis of van het ontwerp van authentieke akte als er geen voorafgaand compromis is »; de gemachtdigde van de Minister-President heeft bevestigd dat dit de wil van de stellers van het ontwerp is. Op te merken valt evenwel dat het voorontwerp geen enkele bepaling bevat tot wijziging van titel VII van het BWRO in die zin en tot dienovereenkomstige aanpassing van de bepalingen van deze titel, die voorschrijven dat de notaris een afschrift van het voorlopige contract of van het ontwerp van akte van overdracht ter kennis brengt van de Regie en aan die kennisgeving verbinden.

Het voorontwerp behoort op dit punt grondig te worden herzien.

2. Volgens het vijfde lid van het ontworpen artikel 266, § 1, van het BWRO « (...) bepaalt de Regering de toepassingsmodaliteiten van dit artikel, met inbegrip van de informatie die bij het compromis, de ontwerpkarte van overdracht gevoegd moet worden alsook het overdrachtbod bedoeld in lid 2 ».

Onder voorbehoud van de bovenstaande opmerking is de aan de Regering verleende machting om de informatie te bepalen waarop de tekst betrekking heeft niet vatbaar voor kritiek.

Dit geldt daarentegen niet voor de machting om de « toepassingsmodaliteiten » van de onderzochte bepaling vast te stellen.

Er mag immers niet aan worden voorbijgegaan dat krachtens artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, dat door artikel 8 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen van toepassing wordt verklaard, « de Regering de verordeningen maakt en de besluiten neemt die voor de uitvoering van de (ordonnanties) nodig zijn ».

De regering mag deze bepaling niet louter overnemen, noch parafraseren.

Van tweeën een :

a) ofwel is het niet de bedoeling van de stellers van het ontwerp om iets anders te doen dan de voornoemde bepaling van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 te parafraseren, in welk geval de beoogde machting behoort te vervallen;

b) ofwel is het de bedoeling aan de regering een of meer bijzondere machtingen te verlenen die verder gaan dan de uitvaardiging van alleen de maatregelen die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de ontworpen tekst, in welk geval de ordonnantie het onderwerp van de machting en de grenzen ervan nauwkeurig moet bepalen, welke machting niet te ruim, noch te vaag mag zijn.

De tekst moet dienovereenkomstig worden herzien (?).

(7) Une observation analogue a été faite dans l'avis précité 32.155/4 (Doc. CRB, A-307/1-2001/2002, p. 29).

(7) Een soortgelijke opmerking is gemaakt in het voormalde advies 32.155/4 (Gedr. St., BHR, A-307/1-2001/2002, blz. 29).

Article 12

Les modifications qu'il est envisagé d'apporter à l'article 267 du CoBAT sont inutiles. En effet, les décisions que vise cette dernière disposition doivent de toute façon être motivées en vertu de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

L'article 12 sera donc omis.

Article 13

L'objectif poursuivi par les auteurs du texte à l'examen serait atteint plus adéquatement si l'article 268, § 2, du CoBAT était modifié en ce sens que, dans l'hypothèse visée à l'alinéa 1^{er} de cette disposition, le cédant peut aliéner son bien ou son droit réel sans qu'il ne doive être satisfait aux obligations prescrites par l'article 266, § 1^{er}, pour autant que, d'une part, les conditions de l'aliénation initialement notifiées à la Régie ne soient pas modifiées et que, d'autre part, l'acte authentique soit passé et notifié à la Régie dans un délai de deux ans à compter de l'information donnée au cédant par la Régie de l'absence d'intention des titulaires du droit de préemption d'exercer celui-ci.

Article 16

1. En vertu de l'article 262, alinéa 2, du CoBAT, « lorsque l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption désigne plusieurs pouvoirs préemptants, il fixe leur ordre de priorité ».

En conséquence, comme en a convenu la déléguée du ministre-président, dans la disposition appelée à former le paragraphe 1^{er}, alinéa 2, première phrase, de l'article 274 du CoBAT, les mots « et, à défaut, au titulaire du droit de préemption qui a introduit le premier l'action visée à l'alinéa 1^{er} » n'ont pas de raison d'être et doivent être omis.

2. Si la notion de « frais de l'acte » utilisée au paragraphe 1^{er}, alinéa 6, doit, comme c'est le cas dans la législation sur le bail à ferme (⁸) être entendue comme visant notamment les droits d'enregistrement, ceci pourrait être utilement précisé dans l'exposé des motifs.

3. Il convient aux alinéas 3 et 6 du paragraphe 1^{er}, de remplacer le mot « vendeur » par le mot « cédant » et à l'alinéa 6 de remplacer le mot « acheteur » par le mot « acquéreur » (⁹).

4. La disposition appelée à former le paragraphe 2 de l'article 274 du CoBAT doit être complétée pour envisager l'hypothèse où n'a pas eu lieu la notification de l'acte authentique prévue par l'article 268, § 2, alinéa 2 (¹⁰).

Article 17

La section de législation n'aperçoit pas quel pourrait être l'objet d'» infractions » aux articles 264, alinéa 2, et 269, § 1^{er}, alinéa 3, du CoBAT.

Artikel 12

De wijzigingen die men overweegt aan te brengen in artikel 267 van het BWRO zijn nutteloos. Immers, de beslissingen waarop de laatstgenoemde bepaling betrekking hebben moeten hoe dan ook gemotiveerd worden krachtens de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Artikel 12 behoort dus te vervallen.

Artikel 13

De doelstelling van de stellers van de onderzochte tekst zou vlotter bereikt worden indien artikel 268, § 2, van het BWRO gewijzigd wordt in die zin dat, in het geval bedoeld in het eerste lid van deze bepaling, de overdrager zijn goed of zakelijk recht kan overdragen zonder dat de verplichtingen voorgeschreven door artikel 266, § 1, in acht hoeven te worden genomen, voor zover enerzijds de voorwaarden van de overdracht die oorspronkelijk ter kennis zijn gebracht van de Regie niet worden gewijzigd en anderzijds de authentieke akte verleden wordt en ter kennis wordt gebracht van de Regie binnen een termijn van twee jaar, te rekenen van de kennisgeving door de Regie aan de overdrager dat de houders van het recht van voorkoop niet van zins zijn dat recht uit te oefenen.

Artikel 16

1. Artikel 262, tweede lid, van het BWRO bepaalt dat « wanneer het besluit ter bepaling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter meerdere voorkooprechthebbende overheden aanduidt, (...) het hun orde van prioriteit (bepaalt) ».

Bijgevolg hebben in de bepaling die paragraaf 1, tweede lid, eerste zin van artikel 274 van het BWR zou worden de woorden « en, bij ontstentenis, aan de houder van het voorkooprecht die de eerste actie heeft ingediend bedoeld in lid 1 », geen reden van bestaan en moeten ze vervallen. De gemachtigde van de Minister-President is het daarmee eens.

2. Indien het begrip « kosten van de akte », dat wordt gebruikt in paragraaf 1, zesde lid, moet worden verstaan zoals in de pachtwetgeving (⁸), in die zin dat het meer bepaald betrekking heeft op de registratierechten, verdient het aanbeveling dat in de memorie van toelichting aan te geven.

3. In het derde en zesde lid van paragraaf 1 moet het woord « verkoper » (F : vendeur) worden vervangen door het woord « overdrager » (F : cédant) en in het zesde lid het woord « koper » (F : acheteur) door het woord « verkrijger » (F : acquéreur) (⁹).

4. De bepaling die paragraaf 2 van artikel 274 van het BWRO moet worden, moet worden aangevuld om te voorzien in het geval dat de kennisgeving van de authentieke akte voorgeschreven in artikel 268, § 2, tweede lid, niet heeft plaatsgehad (¹⁰).

Artikel 17

Het is de afdeling wetgeving van de Raad van State niet duidelijk wat wordt bedoeld met « overtredingen » van de artikelen 264, tweede lid, en 269, § 1, derde lid, van het BWRO.

(8) Voir l'article 51, alinéa 3, de la législation particulière relative aux baux à ferme et le commentaire y relatif de V. Regnier et crts « Le bail à ferme », Répertoire notarial, Tome VIII, livre II, Larcier 1992, n° 759.

(9) Voir les alinéas 3, 5 et 7 du même paragraphe.

(10) Et non pas alinéa 1^{er}, comme l'indique erronément le texte à l'examen.

(8) Zie wat de Franse tekst aangaat artikel 51, derde lid, van de bijzondere wetgeving betreffende de pacht en de desbetreffende commentaar van V. REGNIER e.a. « Le bail à ferme », Répertoire notarial, boekdeel VIII, boek II, Larcier 1992, nr. 759.

(9) Zie het derde, vijfde en zevende lid van dezelfde paragraaf.

(10) En niet het eerste lid, zoals verkeerdelijk in de onderzochte tekst aangegeven.

La mention de ces dispositions sera omise du texte à l'examen.

Observation finale de légistique

L'avant-projet d'ordonnance se limite comme l'indique son intitulé à modifier ou à remplacer diverses dispositions du CoBAT.

La rédaction des différentes dispositions de l'avant-projet doit en conséquence être revue en se conformant aux règles de légistiques formelles applicables en matière de textes modificatifs (11).

À titre d'exemples :

L'article 3, devenant l'article 2 de l'avant-projet, doit être rédigé comme suit :

« Art. 2. – L'article 258 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire est complété comme suit :

«5° [...];
6° [...];
7° [...] » ».

L'article 4, devenant l'article 3 de l'avant-projet, doit être rédigé comme suit :

« Art. 3 – À l'article 259 du même code sont apportées les modifications suivantes :

1° le 2. est remplacé par la disposition suivante :

« 2. lutter contre l'existence d'immeubles abandonnés ou insalubres;»;

2° le 4. est complété par les mots «ou des logements moyens»;

3° la disposition est complétée comme suit :

« 5° [...];
6° [...];
7° [...] » ».

et ainsi de suite.

De vermelding van deze bepalingen in de voorliggende tekst moet vervallen.

Slotopmerking van wetgevingstechnische aard

Het voorontwerp van ordonnantie beperkt zich, zoals in het opschrift ervan wordt aangegeven, tot de wijziging of vervanging van verschillende bepalingen van het BWRO.

De redactie van verschillende bepalingen van het voorontwerp moet bijgevolg worden herzien met inachtneming van de wetgevingstechnische regels die van toepassing zijn op wijzigingsteksten (11).

Bij wijze van voorbeeld :

Artikel 3, dat artikel 2 van het voorontwerp wordt, moet als volgt worden geredigeerd :

« Art. 2. – Artikel 258 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening wordt aangevuld als volgt :

«5° [...];
6° [...];
7° [...] » ».

Artikel 4, dat artikel 3 van het voorontwerp wordt, moet als volgt worden geredigeerd :

« Art. 3. – Artikel 259 van hetzelfde Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

1° onderdeel 2° wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 2. het bestaan van leegstaande of onbewoonbare gebouwen bestrijden; »

2° onderdeel 4° wordt aangevuld met de woorden « of van middelgrote woningen »;

3° de bepaling wordt aangevuld als volgt :

« 5° [...];
6° [...];
7° [...] » ».

enzovoort.

(11) Conseil d'État, Circulaire de légistique formelle – recommandations et formules, novembre 2001, point 8.6 (spécialement 8.6.8, 8.6.11, 8.6.13 et 8.6.15) et formules F.62 à F.85 (<http://www.raadvst-consetat.be>).

(11) Zie Raad van State, Wetgevingstechniek – Aanbevelingen en formules, november 2001; punt 8.6. (in het bijzonder 8.6.8, 8.6.11, 8.6.13 en 8.6.15) en formules F.62 tot F.85 (<http://www.raadvst-consetat.be>).

La chambre était composée de			De kamer was samengesteld uit		
Messieurs	Ph. HANSE,	président de chambre,	de Heren	Ph. HANSE,	kamervoorzitter,
	P. LIÉNARDY, J. JAUMOTTE,	conseillers d'État,		P. LIÉNARDY, J. JAUMOTTE,	staatsraden,
Madame	C. GIGOT,	greffier.	Mevrouw	C. GIGOT,	griffier.
Le rapport a été présenté par M. B. JADOT, premier auditeur chef de section.			Het verslag werd opgesteld door de H. B. JADOT, eerste auditeur-afdelingshoofd.		
La concordance entre la version néerlandaise et la version française a été vérifiée sous le contrôle de M. P. LIÉNARDY.			De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. P. LIÉNARDY.		
<i>Le Greffier,</i> C. GIGOT		<i>Le Président,</i> Ph. HANSE	<i>De Griffier,</i> C. GIGOT	<i>De Voorzitter,</i> Ph. HANSE	

PROJET D'ORDONNANCE

**portant modification du Titre VII et
du Titre X du Code bruxellois
de l'aménagement du territoire
relative au droit de préemption**

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Sur la proposition du Ministre-Président,

Après délibération,

ARRÊTE :

Le Ministre-Président est chargé de présenter au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale le projet d'ordonnance dont la teneur suit :

Article 1^{er}

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

Article 2

Dans l'article 258 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, sont ajoutés les points 5°, 6° et 7°, rédigés comme suit :

« 5° immeuble abandonné : tout bien immobilier, bâti ou non, inoccupé ou désaffecté en tout ou en partie depuis au moins un an, sauf motifs légitimes ou raisons indépendantes de la volonté du cédant;

6° immeuble insalubre : tout bien immobilier, bâti ou non, insalubre soit au sens de l'article 6, § 1^{er}, IV de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, soit au sens des articles 3 et 4 du Code du Logement;

7° logement moyen : le logement tel que défini à l'article 2, 25° du Code bruxellois du Logement ».

Article 3

A l'article 259 du même Code sont apportées les modifications suivantes :

1° le point 2 est remplacé comme suit :

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van Titel VII en Titel X
van het Brussels Wetboek
van Ruimtelijke Ordening
betreffende het voorkooprecht**

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Op voorstel van de Minister-President,

Na beraadslaging,

BESLUIT :

De Minister-President wordt ermee belast aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement het ontwerp van ordonnantie voor te leggen waarvan de tekst volgt :

Artikel 1

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

Artikel 2

In artikel 258 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening worden de punten 5°, 6° en 7° toegevoegd luidend :

« 5° verlaten gebouw : elk onroerend goed, al dan niet bebouwd, dat volledig of gedeeltelijk onbewoond of ongebruikt is sinds ten minste een jaar, behoudens wettige redenen of redenen die onafhankelijk zijn van de wil van de overdrager;

6° onbewoonbaar gebouw : elk onroerend goed, al dan niet bebouwd, dat onbewoonbaar is hetzij in de zin van artikel 6, § 1, IV van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, hetzij in de zin van de artikelen 3 en 4 van de Huisvestingscode;

7° middelgrote woning : de woning zoals gedefinieerd in artikel 2, 25°, van de Brusselse Huisvestingscode ».

Artikel 3

In artikel 259 van hetzelfde Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° punt 2 wordt vervangen als volgt :

« 2. lutter contre l'existence d'immeubles abandonnés ou insalubres; »;

2° au point 4. les mots « ou des logements moyens » sont ajoutés après les mots « logements de type social ».

3° le même article est complété comme suit :

« 5. permettre la réalisation de l'objet social et des missions des organismes d'intérêt public et des sociétés dépendant de la Région de Bruxelles-Capitale visés à l'article 262;

6. favoriser la revitalisation des liserés de noyaux commerciaux, tels que définis par et en application de l'article 22 des prescriptions du Plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;

7. réhabiliter ou réaffecter les sites d'activité inexploités au sens de l'article 251, 1°. ».

Article 4

§ 1^{er}. – A l'article 260 du même Code sont apportées les modifications suivantes :

1° l'alinéa 4 est remplacé par la disposition suivante :

« L'arrêté du Gouvernement est publié au *Moniteur belge*. Il est notifié dans son intégralité aux propriétaires des biens et aux titulaires de droits réels sur les biens situés dans ce périmètre. ».

2° entre les alinéas 4 et 5, il est inséré un nouvel alinéa libellé comme suit :

« Est réputée valable la notification faite au propriétaire ou au titulaire de droit réel renseigné sur le certificat hypothécaire délivré par le Bureau de la Conservation des hypothèques du lieu de la situation du bien. ».

Article 5

A l'article 261 du même Code, la deuxième phrase de l'alinéa 4 est remplacée par ce qui suit :

« Il est notifié dans son intégralité aux propriétaires et aux titulaires d'un droit réel immobilier des biens situés dans le périmètre soumis au droit de préemption. Est réputée valable la notification faite au propriétaire ou au titulaire de droit réel renseigné sur le certificat hypothécaire

« 2. het bestaan van verlaten of onbewoonbare gebouwen bestrijden; »;

2° in punt 4 worden de woorden « of middelgrote woningen » toegevoegd na de woorden « woningen van het sociale type ».

3° hetzelfde artikel wordt als volgt aangevuld :

« 5. de realisatie toelaten van het maatschappelijk doel en van de opdrachten van de instellingen van openbaar nut en van de vennootschappen die afhangen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bedoeld in artikel 262;

6. de herwaardering bevorderen van de linten voor handelskernen, zoals gedefinieerd door en in toepassing van artikel 22 van de voorschriften van het Gewestelijk Bestemmingsplan vastgesteld op 3 mei 2001 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;

7. de niet-uitgebate bedrijfsruimten vernieuwen of een nieuwe bestemming geven in de zin van artikel 251, 1°. ».

Artikel 4

§ 1. – In artikel 260 van hetzelfde Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° het vierde lid wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Het besluit van de Regering wordt bekend gemaakt in het *Belgisch Staatsblad*. Het wordt in zijn geheel betekend aan de eigenaars van de goederen en aan de houders van zakelijke rechten op de goederen gelegen in deze perimeter. ».

2° tussen lid 4 en lid 5 wordt een nieuw lid ingevoegd, luidend :

« De betekening gedaan aan de eigenaar of aan de houder van een zakelijk recht die vermeld staat op het hypothecair getuigschrift uitgereikt door het Bureau van de Hypotheekbewaring van de plaats waar het goed gelegen is, wordt geacht geldig te zijn. ».

Artikel 5

In artikel 261 van hetzelfde Wetboek wordt de tweede zin van lid 4 vervangen door wat volgt :

« Het wordt in zijn geheel betekend aan de eigenaars en aan de houders van een zakelijk onroerend recht op de goederen gelegen in de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter. De betekening gedaan aan de eigenaar of aan de houder van een zakelijk recht die vermeld staat op het

délivré par le Bureau de la Conservation des hypothèques du lieu de la situation du bien. ».

Article 6

A l'article 262 du même Code sont apportées les modifications suivantes :

1° Au point 1, les mots « 3, 4 et 5 » sont remplacés par les mots « 3, 4, 5, 6, 7 et 8 »;

2° Le point 2 est complété par les mots «, ainsi que les régies communales autonomes créées en application des articles 263bis à 263decies de la Nouvelle loi communale; »;

3° L'article est complété par ce qui suit :

« 6. La Société des transports intercommunaux de Bruxelles;

7. L'Agence régionale pour la Propreté;

8. La Société régionale d'Investissement de Bruxelles. ».

Article 7

A l'article 263 du même Code sont apportées les modifications suivantes :

1° L'alinéa 1^{er} est remplacé par ce qui suit :

« Le droit de préemption s'applique à toutes les aliénations à titre onéreux d'immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis et de tout droit réel portant sur des immeubles, y compris aux apports en société de tout ou partie de ces immeubles. »;

2° L'alinéa 2, 2° est complété par ce qui suit :

« , pour autant qu'il n'y ait pas d'élection de command »;

3° A l'alinéa 2, 8°, le mot « vendeur » est remplacé par le mot « cédant »;

4° A l'alinéa 2, 9°, les mots « délivré avant la publication de l'arrêté déterminant le périmètre soumis au droit de préemption » sont insérés après les mots « ou d'un permis d'urbanisme »;

5° A l'alinéa 2, le point 12° est supprimé.

hypothecair getuigschrift uitgereikt door het Bureau van de Hypotheekbewaring van de plaats waar het goed gelegen is, wordt geacht geldig te zijn. ».

Artikel 6

In artikel 262 van hetzelfde Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° In punt 1 worden de woorden « 3, 4 en 5 » vervangen door de woorden « 3, 4, 5, 6, 7 en 8 »;

2° Punt 2 wordt aangevuld met de woorden : « alsook de autonome gemeentebedrijven die werden opgericht in toepassing van de artikelen 263bis tot 263decies van de Nieuwe Gemeentewet; »;

3° Dit artikel wordt aangevuld met wat volgt :

« 6. De Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel;

7. Het Gewestelijk Agentschap voor Netheid;

8. De Gewestelijke Investeringsmaatschappij voor Brussel. ».

Artikel 7

In artikel 263 van hetzelfde Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° Lid 1 wordt vervangen door wat volgt :

« Het voorkooprecht is van toepassing op alle overdrachten, tegen vergoeding, van onroerende goederen of delen van onroerende goederen, al dan niet bebouwd en van elk zakelijk recht dat betrekking heeft op onroerende goederen, met inbegrip van de inbreng in vennootschap van al deze onroerende goederen of delen ervan. »;

2° Lid 2, 2°, wordt aangevuld met wat volgt :

« op voorwaarde dat er geen aanwijzing van lastgever gebeurt »;

3° In lid 2, 8°, wordt het woord « verkoper » vervangen door het woord « overdrager »;

4. In lid 2, 9°, worden de woorden « uitgereikt vóór de bekendmaking van het besluit dat de perimeter bepaalt die onderhevig is aan het voorkooprecht; » ingevoegd na de woorden « of van een stedenbouwkundige vergunning »;

5. In lid 2, wordt punt 12° geschrapt.

Article 8

A l'article 264 du même Code sont apportées les modifications suivantes :

1. L'alinéa 1^{er} est remplacé par la disposition suivante :

« Le droit de préemption ne s'applique pas aux aliénations réalisées antérieurement à l'entrée en vigueur de l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption, pour autant qu'elles aient été passées sous la forme d'un acte authentique notarié avant la publication de l'arrêté établissant le périmètre de préemption, conformément à l'article 260. »;

2. A l'alinéa 2, les mots « , et le ou les titulaires de droits réels sur ces biens, » sont insérés entre les mots « le ou les propriétaires des immeubles compris dans ce périmètre » et les mots « disposent librement de leur bien ».

Article 9

A l'article 265 du même Code, les alinéas 2 et 3 sont supprimés.

Article 10

A l'article 266 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° Il est inséré un § 1^{er}, rédigé comme suit :

« § 1^{er}. – Toute personne physique ou morale, titulaire de droits réels sur tout ou partie d'immeubles bâties ou non bâties situés dans un périmètre de préemption qui a l'intention d'aliéner tout ou partie de ces droits réels immobiliers, a l'obligation d'en informer la Régie. Cette déclaration d'intention d'aliéner doit être effectuée dès la diffusion de l'offre d'aliéner, sur quelque support que ce soit.

A défaut, le notaire ou l'agent immobilier au sens de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier, en ce compris les personnes visées à l'article 4 de cet arrêté, chargé de cette aliénation est soumis à la même obligation.

Enfin, le notaire chargé de passer l'acte authentique doit vérifier si l'obligation de déclaration d'intention d'aliéner a été exécutée conformément à l'alinéa 1^{er}. A défaut,

Artikel 8

In artikel 264 van hetzelfde Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1. Het eerste lid wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Het voorkooprecht is niet van toepassing op de overdrachten die plaatsvonden vóór de inwerkingtreding van het besluit tot vaststelling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter, voor zover ze vóór de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van de perimeter van voorkoop verleden werden in de vorm van een authentieke notariële akte, conform artikel 260. »;

2. In lid 2 worden de woorden « , en de houder(s) van zakelijke rechten op deze goederen, » ingevoegd tussen de woorden « de eigenaar(s) van de binnen deze perimeter gelegen onroerende goederen » en de woorden « vrij over zijn (hun) goed ».

Artikel 9

In artikel 265 van hetzelfde Wetboek worden de ledien 2 en 3 geschrapt.

Artikel 10

In artikel 266 van hetzelfde Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht :

- 1° Er wordt een § 1 ingevoegd, die opgesteld is als volgt :

« § 1. – Elke natuurlijke of rechtspersoon, houder van zakelijke rechten op alle of een deel van de al dan niet bebouwde onroerende goederen die gelegen zijn in een voorkoopperimeter die het voornemen heeft deze zakelijke onroerende rechten geheel of gedeeltelijk over te dragen, is verplicht om de Regie hiervan op de hoogte te brengen. Deze intentieverklaring tot overdracht moet verricht worden vanaf de verspreiding van het overdrachtaanbod, op welke drager ook.

Bij ontstentenis, is de notaris of de vastgoedmakelaar in de zin van het koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, met inbegrip van de personen bedoeld in artikel 4 van dit besluit, belast met deze overdracht, onderworpen aan dezelfde verplichting.

Tot slot moet de notaris die belast is met het verlijden van de authentieke akte, nagaan of de verplichting inzake de intentieverklaring tot overdracht overeenkomstig

il 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.

Les informations qui doivent être jointes à la déclaration d'intention d'aliéner, au compromis ou au projet d'acte d'aliénation doivent mentionner au minimum :

- 1° l'identité et le domicile du titulaire d'un droit réel immobilier;
- 2° l'adresse du bien immobilier dont l'aliénation est projetée;
- 3° la description du bien immobilier et notamment sa désignation cadastrale, la superficie de la parcelle, la superficie au sol du bâti, la superficie de plancher et le nombre de niveaux;
- 4° les autres droits réels et les droits personnels qui y sont attachés;
- 5° l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée;
- 6° à défaut de prix, la valeur conventionnelle de la contre-prestation stipulée à charge de l'acquéreur du droit réel immobilier;
- 7° l'indication du droit, pour les titulaires du droit de préemption, de visiter le bien.

Le Gouvernement peut arrêter le modèle de la déclaration d'intention d'aliéner. Il peut également compléter la liste des informations visée au présent alinéa ».

2° Il est inséré un § 2 rédigé comme suit :

« § 2. – La Régie foncière dresse et tient à jour un inventaire des propriétés incluses dans les périmètres de préemption. Les notaires ont l'obligation de s'y référer pour la préparation de leurs actes. Le Gouvernement arrête la forme de l'inventaire et les modalités de sa publication. ».

3° Les alinéas 1, 2 et 3 deviennent le § 3.

4° A l'alinéa 1^{er}, les mots « article 265 » sont remplacés par les mots « article 266, § 1^{er} », et les mots « au notaire » sont remplacés par les mots « au cédant, à l'agent immobilier ou au notaire ».

5° A l'alinéa 2, les mots « le notaire » sont remplacés par les mots « le cédant, l'agent immobilier ou le notaire ».

6° A l'alinéa 3, entre les mots « au cédant » et les mots « ou au notaire » sont insérés les mots « , à l'agent immobilier ».

het eerste lid uitgevoerd werd. Bij ontstentenis, betekent hij aan de Regie, uiterlijk twee maanden vóór het verlijden van de authentieke akte, een afschrift van het compromis of van het ontwerp van de akte van overdracht.

De gegevens die bij de intentieverklaring tot overdracht, het compromis of het ontwerp van akte van overdracht gevoegd moeten worden, moeten minstens volgende vermeldingen bevatten :

- 1° de identiteit en woonplaats van de houder van een zakelijk onroerend recht;
- 2° het adres van het onroerend goed dat men wil overdragen;
- 3° de beschrijving van het onroerend goed en onder meer de kadastrale aanduiding ervan, de oppervlakte van het perceel, de grondoppervlakte van het gebouwde, de vloeroppervlakte en het aantal verdiepingen;
- 4° de andere zakelijke rechten en de persoonlijke rechten die eraan verbonden zijn;
- 5° de vermelding van de prijs en van de voorwaarden van de geplande overdracht;
- 6° bij gebrek aan de prijs, de conventionele waarde van de tegenprestatie die vastgesteld is ten laste van de verkrijger van het zakelijk onroerend recht;
- 7° de vermelding dat de houders van het recht van voorkoop het recht hebben het goed te bezichtigen.

De Regering kan het model van de intentieverklaring tot overdracht bepalen. Zij kan tevens de in dit lid bedoelde gegevenslijst aanvullen.

2° Er wordt een § 2 ingevoegd, die luidt als volgt :

« § 2. – De Grondregie maakt een inventaris op van de in de perimeters van voorkoop gelegen eigendommen en houdt deze bij. De notarissen zijn verplicht zich daarop te baseren bij de voorbereiding van hun akten. De Regering bepaalt de vorm van de inventaris en de modaliteiten van de bekendmaking ervan. ».

3° De ledens 1, 2 en 3 worden § 3.

4° In het eerste lid worden de woorden « artikel 265 » vervangen door de woorden « artikel 266, § 1 » en worden de woorden « de notaris » vervangen door de woorden « de overdrager, de vastgoedmakelaar of de notaris ».

5° In het tweede lid worden de woorden « de notaris » vervangen door de woorden « de overdrager, de vastgoedmakelaar of de notaris ».

6° In het derde lid worden tussen de woorden « de overdrager » en « of de notaris » de woorden « , de vastgoedmakelaar » ingevoegd.

Article 11

A l'article 267 du même Code, les mots « par le notaire » sont remplacés par les mots « visée à l'article 266, § 1^{er} ».

Article 12

A l'article 268 du même Code, sont apportées les modifications suivantes :

1° A l'alinéa 4 du § 1^{er}, les mots « , l'aliénation du droit réel portant sur le bien » sont insérés entre les mots « Le transfert de propriété du bien » et les mots « et le paiement du prix ».

2° L'alinéa 2 du § 2 est remplacé par les alinéas suivants :

« Le cédant dispose librement de son bien ou de son droit réel pour autant que, d'une part, les conditions de l'aliénation initialement notifiées en vertu de l'article 266, § 1^{er} n'aient pas été modifiées, et d'autre part, que l'acte authentique ait été passé et notifié par le notaire à la Régie dans un délai de deux ans à compter de l'information donnée au cédant par la Régie de la renonciation au droit de préemption.

A cet effet, le notaire informe dans les huit jours la Régie de toute modification des conditions de l'aliénation initialement notifiée sous peine d'une amende administrative de 10.000 euros.

Dans le cas où l'une ou l'autre de ces conditions n'est pas rencontrée, le bien est à nouveau soumis au droit de préemption conformément au présent titre. La Régie en informe les titulaires du droit de préemption concernés par le bien. La procédure est poursuivie conformément aux articles 267 et 268, § 1^{er}. ».

Article 13

Au § 2, alinéa 3 de l'article 269 du même Code, les mots « ou le droit réel portant sur ce bien » sont insérés entre les mots « le bien » et les mots « est adjugé ».

Article 14

Il est ajouté in fine de l'article 270 du même Code, les mots suivants : « sans qu'il soit requis que la procédure d'expropriation ait dû être précédée d'une procédure de préemption mise en œuvre en vertu du présent titre. ».

Artikel 11

In artikel 267 van hetzelfde Wetboek worden de woorden « door de notaris » vervangen door de woorden « bedoeld in artikel 266, § 1 ».

Artikel 12

In artikel 268 van hetzelfde Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° In het vierde lid van § 1 worden de woorden « , de overdracht van het zakelijk recht dat betrekking heeft op het goed » ingevoegd tussen de woorden « De overdracht van de eigendom van het goed » en de woorden « en de betaling van de prijs ».

2° Het tweede lid van § 2 wordt vervangen door de volgende leden :

« De overdrager beschikt vrij over zijn goed of over zijn zakelijk recht voor zover enerzijds de overdrachtvormvaarden die initieel werden betekend krachtens artikel 266, § 1, niet gewijzigd werden, en anderzijds de authentieke akte door de notaris werd verleend en betekend aan de Regie binnen een termijn van twee jaar, te rekenen vanaf de kennisgeving aan de overdrager door de Regie van de verzaking aan het voorkooprecht.

Daartoe informeert de notaris de Regie binnen de acht dagen over elke wijziging van de initieel betekende overdrachtvormvaarden op straffe van een administratieve boete van 10.000 euro.

In het geval niet zou zijn voldaan aan één van deze voorwaarden, wordt het goed opnieuw onderworpen aan het voorkooprecht conform deze titel. De Regie brengt de houders van het voorkooprecht die betrokken zijn bij het goed, hiervan op de hoogte. De procedure wordt voortgezet conform de artikelen 267 en 268, § 1. ».

Artikel 13

In § 2, lid 3 van artikel 269 van hetzelfde Wetboek worden de woorden « of het zakelijk recht dat betrekking heeft op dat goed » ingevoegd tussen de woorden « het goed » en de woorden « wordt toegewezen ».

Artikel 14

Aan het slot van artikel 270 van hetzelfde Wetboek worden de woorden : « zonder dat een voorkoopprocedure die wordt toegepast krachtens deze titel vooraf moet gaan aan de onteigeningsprocedure. » toegevoegd.

Article 15

Il est ajouté à l'article 272 du même Code, un alinéa 2 libellé comme suit :

« L'expropriation est poursuivie en exécution de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. ».

Article 16

A l'article 273 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

1° les mots « déclarations d'intention d'aliéner, » sont insérés entre les mots « les notifications, » et « demandes ».

2° les mots «, des agents immobiliers » sont insérés entre les mots « des cédants» et « et notaires ».

Article 17

L'article 274 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

« § 1^{er}. – La réalisation d'une aliénation en violation du droit de préemption d'un pouvoir préemptant ouvre le droit à une action en subrogation au profit de chaque titulaire léssé du droit de préemption.

En cas de concours entre plusieurs titulaires du droit de préemption, la préférence est toujours donnée au pouvoir préemptant prioritaire, dans l'ordre visé à l'article 262, alinéa 2. A cet effet, pour que son action soit recevable, le titulaire du droit de préemption qui introduit l'action doit apporter la preuve de ce que le(s) pouvoir(s) préemptant(s) prioritaire(s) a (ont) renoncé au bénéfice de l'action en subrogation.

L'action est intentée à la fois contre le cédant et contre l'acquéreur.

La demande n'est reçue qu'après que l'exploit introductif d'instance ait été transcrit à la Conservation des hypothèques de la situation du bien, à la diligence de l'huissier auteur de l'exploit.

Le subrogé n'est tenu des obligations résultant pour l'acquéreur de l'acte authentique d'aliénation et des charges consenties par l'acquéreur que pour autant que ces derniè-

Artikel 15

In artikel 272 van hetzelfde Wetboek wordt een lid 2 toegevoegd, luidend :

« De onteigening wordt voortgezet in uitvoering van de wet van 26 juli 1962 met betrekking tot de procedure van onteigening ten algemeen nutte met rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden. ».

Artikel 16

In artikel 273 van hetzelfde Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° de woorden « intentieverklaringen tot overdracht, » worden ingevoegd tussen de woorden « de kennisgevingen » en « aanvragen ».

2° het woord « de vastgoedmakelaars » wordt ingevoegd tussen de woorden « verkopers » en « en de notarissen ».

Artikel 17

Artikel 274 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« § 1. – De verwezenlijking van een overdracht in strijd met het voorkooprecht van een voorkooprechthebbende overheid geeft recht op een vordering tot indeplaatsstelling ten gunste van elke benadeelde houder van het voorkooprecht.

In het geval van samenloop tussen meerdere houders van het voorkooprecht, wordt de voorkeur altijd gegeven aan de prioritaire voorkooprechthebbende overheid, in de volgorde bedoeld in artikel 262, lid 2. Daartoe moet, opdat zijn vordering ontvankelijk zou zijn, de houder van het voorkooprecht die de vordering instelt, het bewijs leveren dat de prioritaire voorkooprechthebbende overheid (-eden) heeft (hebben) afgezien van het voordeel van de vordering tot indeplaatsstelling.

De vordering wordt ingesteld tegen zowel de overdrager als tegen de koper.

De aanvraag wordt pas ontvangen nadat het inleidende exploit van rechtsingang werd overgeschreven naar de Hypotheekbewaring van het gebied waar het goed gelegen is, ten verzoeken van de deurwaarder die het exploit heeft opgemaakt.

De indeplaatsgestelde is slechts gehouden tot de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van overdracht en tot de lasten waarin de koper

res aient été transcrives antérieurement à l'action en subrogation.

Si le juge reçoit l'action en subrogation, le jugement vaut titre. Tout jugement relatif à une demande de subrogation est transcrit à la Conservation des hypothèques de la situation du bien en marge de la transcription de l'action.

Le pouvoir préemptant subrogé rembourse à l'acquéreur le prix payé par lui.

Le céder est tenu d'indemniser l'acquéreur pour les frais de l'acte. Les droits d'enregistrement sont restitués à la demande de l'acquéreur par l'administration fiscale en charge de la perception de ces droits.

§ 2. – L'action en subrogation se prescrit par un an à partir de la date de la transcription, soit du procès-verbal de l'adjudication publique, soit de la notification de l'acte authentique constatant l'aliénation sous seing privé, opérée conformément à l'article 268, §2, alinéa 1^{er}. ».

Article 18

L'article 300 du même Code est complété comme suit :

« 14° le fait d'enfreindre de quelque manière que ce soit les articles 263, 264, alinéa 1^{er}, 266, alinéas 1^{er} à 3, 268, § 2, alinéas 2 et 3, et 269, § 1^{er}, alinéas 1^{er} et 3, et § 2. ».

Article 19

A l'article 307 du même Code, sont apportées les modifications suivantes :

1° les alinéas 1^{er} à 3 deviennent le § 1^{er};

2° il est ajouté un § 2 libellé comme suit :

« § 2. – En cas d'infraction à l'article 300, 14°, outre la pénalité, le tribunal ordonne, à la demande du titulaire du droit de préemption, la subrogation de ce dernier dans les droits de l'acquéreur, conformément à l'article 274. ».

Article 20

Dans le titre X du même Code, il est ajouté un Chapitre V intitulé « – Des sanctions administratives », rédigé comme suit :

heeft toegestemd, voor zover de lasten werden overgeschreven vóór de vordering tot indeplaatsstelling.

Als de rechter de vordering tot indeplaatsstelling inwilt, geldt het vonnis als titel. Elk vonnis met betrekking tot een vordering tot indeplaatsstelling wordt overgeschreven naar de Hypotheekbewaring van het gebied waar het goed gelegen is, in de marge van de overschrijving van de vordering.

De indeplaatsgestelde voorkooprechthebbende overheid betaalt de koper de prijs terug die hij betaald heeft.

De overdrager moet de koper vergoeden voor de kosten van de akte. De registratierechten worden op verzoek van de koper terugbetaald door de fiscale administratie die belast is met het innen van deze rechten.

§ 2. – De vordering tot indeplaatsstelling verjaart een jaar na de datum van de overschrijving, hetzij van het proces-verbaal van de openbare aanbesteding, hetzij van de betekening van de authentieke akte tot vaststelling van de onderhandse overdracht, doorgevoerd conform artikel 268, § 2, lid 1. ».

Artikel 18

Artikel 300 van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« 14° het feit dat de artikelen 263, 264, lid 1, 266, leden 1 tot 3, 268, § 2, leden 2 en 3, en 269, § 1, leden 1 en 3, en § 2, op welke wijze ook worden overtreden. ».

Artikel 19

In artikel 307 van hetzelfde Wetboek, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° de leden 1 tot 3 worden § 1;

2° er wordt een § 2 toegevoegd, luidend :

« § 2. – In het geval van inbreuk op artikel 300, 14°, legt de rechtbank, naast de boete, op verzoek van de houder van het voorkooprecht, de indeplaatsstelling van deze laatste op in de rechten van de koper, conform artikel 274. ».

Artikel 20

In titel X van hetzelfde Wetboek wordt een Hoofdstuk V ingevoegd met als titel « – Administratieve sancties », luidend :

« Chapitre V – Des amendes administratives

Art. 313bis. – Sont passibles d'une amende administrative de 10.000 EUR les agents immobiliers et les notaires qui méconnaissent les formalités imposées par l'article 266, § 1^{er}.

Art. 313ter. – Les infractions énumérées à l'article 313bis font l'objet de poursuites pénales, ou, à défaut, d'une amende administrative. L'amende administrative est infligée par le fonctionnaire dirigeant de la Régie ou, en cas d'absence, de congé ou d'empêchement de celui-ci, par le fonctionnaire dirigeant adjoint.

Art. 313quater. – § 1^{er}. – Tout acte constatant une infraction visée à l'article 313bis est transmis par recommandé dans les dix jours de la constatation de l'infraction en un exemplaire au fonctionnaire dirigeant de la Régie ainsi qu'au procureur du Roi.

§ 2. – Le procureur du Roi notifie au fonctionnaire dirigeant de la Régie, dans les six mois de la date d'envoi de l'acte constatant l'infraction, sa décision de poursuivre ou de ne pas poursuivre l'auteur présumé d'une infraction visée à l'article 313bis.

La décision du procureur du Roi de poursuivre le contrevenant exclut l'imposition d'une amende administrative.

La décision du procureur du Roi de ne pas poursuivre le contrevenant ou l'absence de décision dans le délai imparti en vertu de l'alinéa 1^{er} permet l'imposition d'une amende administrative.

§ 3. – Le fonctionnaire dirigeant de la Régie décide, après avoir mis la personne passible de l'amende administrative en mesure de présenter ses moyens de défense, s'il y a lieu d'infliger une amende administrative du chef de l'infraction.

La décision d'infliger une amende administrative fixe le montant de celle-ci et invite le contrevenant à acquitter l'amende dans un délai de trente jours à dater de la notification par versement au compte du budget des voies et moyens de la Région de Bruxelles-Capitale, mentionné dans le formulaire qui y est joint.

La décision d'infliger une amende administrative ou, le cas échéant, la décision de ne pas infliger une amende administrative est notifiée dans les dix jours par lettre recommandée :

1° à la personne passible de l'amende administrative;

2° au procureur du Roi.

« Hoofdstuk V – Administratieve boetes

Art. 313bis. – Kunnen worden veroordeeld tot een administratieve boete van 10.000 euro, de vastgoedmakelaars en de notarissen die de formaliteiten opgelegd door artikel 266, § 1, miskennen.

Art. 313ter. – De in artikel 313bis opgesomde inbreuken worden strafrechtelijk vervolgd, of bij ontstentenis, bestraft met een administratieve boete. De administratieve boete wordt opgelegd door de leidend ambtenaar van de Regie, of in geval van afwezigheid, verlof of verhindering van laatstgenoemde, door de adjunct leidend ambtenaar.

Art. 313quater. – § 1. – Iedere akte tot vaststelling van een in artikel 313bis bedoelde inbreuk wordt binnen de tien dagen na de vaststelling van de inbreuk per aangetekend schrijven in één exemplaar opgestuurd naar de leidend ambtenaar van de Regie alsook naar de Procureur des Konings.

§ 2. – De Procureur des Konings betekent aan de leidend ambtenaar van de Regie, binnen de zes maanden nadat de akte tot vaststelling van de inbreuk is opgestuurd, diens beslissing om de vermeende pleger van een in artikel 313bis bedoelde inbreuk al dan niet te vervolgen.

De beslissing van de Procureur des Konings om de overtreder te vervolgen sluit het opleggen van een administratieve boete uit.

Beslist de Procureur des Konings om de overtreder niet te vervolgen of blijft een beslissing binnen de krachtens het eerste lid toegestane termijn uit, dan kan een administratieve boete opgelegd worden.

§ 3. – De leidend ambtenaar van de Regie beslist, na de persoon die tot een administratieve boete veroordeeld kan worden de kans geboden te hebben zich te verdedigen, of een administratieve boete voor de inbreuk opgelegd moet worden.

In de beslissing wordt het bedrag van de administratieve boete vastgelegd en wordt de overtreder verzocht om de boete binnen de dertig dagen na de betrekking te storten op de rekening van de middelenbegroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, vermeld op het daarbij gevoegde formulier.

De beslissing om een administratieve boete op te leggen of desgevallend de beslissing om geen administratieve boete op te leggen wordt binnen de tien dagen bij een aangetekende brief betekend :

1° aan de persoon die tot een administratieve boete kan worden veroordeeld;

2° aan de Procureur des Konings.

Art. 313*quinquies*. – Le paiement de l'amende administrative éteint l'action publique. L'amende administrative est versée au budget des voies et moyens de la Région de Bruxelles-Capitale.

Art. 313*sexies*. – Un recours peut être ouvert devant le tribunal de première instance, dans le ressort duquel l'acte authentique a été dressé, par toute personne condamnée au paiement d'une amende administrative. Le recours est introduit, à peine de forclusion, dans les deux mois de la notification de la décision.

Art. 313*septies*. – En cas de non-paiement de l'amende, une contrainte est décernée par le receveur du service Taxes et Recettes de l'Administration des Finances et du Budget du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

La contrainte est visée et rendue exécutoire par le directeur général de l'Administration des Finances et du Budget du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Elle est notifiée par envoi recommandé.

Art. 313*octies*. – Si une nouvelle infraction est constatée dans les trois ans à compter de la date du premier constat, les montants prévus à l'article 313*bis* sont doublés ».

Bruxelles, le 31 janvier 2008

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du territoire, des Monuments et Sites, de la Rénovation urbaine, du Logement, de la Propreté publique et de la Coopération au développement,

Charles PICQUÉ

Art. 313*quinquies*. – De betaling van de administratieve boete maakt een einde aan de strafvordering. De administratieve boete wordt gestort op de middelenbegroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Art. 313*sexies*. – Iedere persoon die veroordeeld wordt tot de betaling van een administratieve boete, kan beroep instellen bij de rechtbank van eerste aanleg, in het rechtsgebied waarin de authentieke akte werd opgesteld. Het beroep wordt, op straffe van verval van recht, ingesteld binnen de twee maanden na de betekening van de beslissing.

Art. 313*septies*. – In geval van niet-betaling van de boete, wordt een dwangbevel uitgereikt door de ontvanger van de dienst Belastingen en Ontvangsten van het bestuur Financiën en Begroting van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het bevelschrift wordt geviseerd en uitvoerbaar verklaard door de directeur-generaal van het bestuur Financiën en Begroting van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het wordt betekend bij aangetekende brief.

Art. 313*octies*. – Indien binnen drie jaar na de datum van de eerste vaststelling een nieuwe inbreuk wordt vastgesteld, worden de bedragen vastgesteld in artikel 313*bis* verdubbeld ».

Brussel, 31 januari 2008

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Stadsvernieuwing, Openbare Netheid en Ontwikkelingssamenwerking,

Charles PICQUÉ

0608/1061
I.P.M. COLOR PRINTING
☎ 02/218.68.00