BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2008-2009

11 FEBRUARI 2009

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

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

VERSLAG

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

door de heer Mohamed LAHLALI (F) en mevrouw Céline FREMAULT (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : de heren Mohamed Azzouzi, Mohammadi Chahid, Willy Decourty, Mohamed Lahlali, mevr. Fatiha Saïdi, mevr. Dominique Dufourny, mevr. Nathalie Gilson, mevr. Isabelle Molenberg, mevr. Viviane Teitelbaum, mevr. Julie de Groote, mevr. Céline Fremault, de heren Yaron Pesztat, Erland Pison, mevr. Els Ampe, de heer Jan Béghin.

Plaatsvervangers : de heren Olivier de Clippele, Serge de Patoul, Willem Draps, Mustapha El Karouni.

Andere leden : mevr. Dominique Braeckman, de heren Paul Galand, Didier Gosuin, Denis Grimberghs, mevr. Marion Lemesre, mevr. Olivia P'tito, mevr. Marie-Paule Quix.

Zie :

Stuk van het Parlement :
A-457/1 – 2007/2008 : Ontwerp van ordonnantie.

A-457/2 – 2008/2009

PARLEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2008-2009

11 FEVRIER 2009

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

RAPPORT

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

par M. Mohamed LAHLALI (F) et Mme Céline FREMAULT (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

Membres effectifs : MM. Mohamed Azzouzi, Mohammadi Chahid, Willy Decourty, Mohamed Lahlali, Mmes Fatiha Saïdi, Dominique Dufourny, Nathalie Gilson, Isabelle Molenberg, Viviane Teitelbaum, Julie de Groote, Céline Fremault, MM. Yaron Pesztat, Erland Pison, Mme Els Ampe, M. Jan Béghin.

Membres suppléants : MM. Olivier de Clippele, Serge de Patoul, Willem Draps, Mustapha El Karouni.

Autres membres : Mme Dominique Braeckman, MM. Paul Galand, Didier Gosuin, Denis Grimberghs, Mmes Marion Lemesre, Olivia P'tito, Marie-Paule Quix.

Voir :

Document du Parlement :
A-457/1 – 2007/2008 : Projet d'ordonnance.

I. Inleidende uiteenzetting van minister-president Charles Picqué

De minister-president heeft voor de commissieleden de volgende uiteenzetting gehouden :

« Met de ordonnantie van 18 juli 2002 betreffende het voorkooprecht (vandaag de artikelen 258 tot 269 van het BWRO) kreeg de regeling met betrekking tot het voorkooprecht, dat door de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen toegekend is aan de Gewesten en Gemeenschappen, concreet vorm.

Met het voorkooprecht beschikt de overheid over een belangrijk instrument voor het voeren van haar grondbeleid, in die zin dat het haar in staat stelt voorrang te verwerven om een goed aan te kopen dat zich bevindt binnen een perimeter waar zij wenst in te grijpen om doelstellingen van algemeen belang te verwezenlijken, zoals de totstandbrenging van voorzieningen van collectief belang, de bouw van sociale woningen, de bescherming van het erfgoed of de bestrijding van de leegstand en de onbewoonbaarheid van gebouwen.

Zo kan een gemeente bijvoorbeeld overgaan tot de voorkoop van een te koop gestelde woning om huisvesting van het sociale type tot stand te brengen of om de leegstand en de onbewoonbaarheid van gebouwen te bestrijden.

In 2006 belegde het GSSO voor de gemeenten, OCMW's, gewestelijke besturen, instellingen van openbaar nut en studiebureaus een informatieve bijeenkomst over het voorkooprecht. Daarnaast gaf het GSSO een verklarende folder uit om de tenuitvoerbrenging van het voorkooprecht te vergemakkelijken.

Daarbij werd nagegaan welke verbeteringen aan de ordonnantie konden worden aangebracht om er het instrument van een ambitieus grondbeleid van te maken.

Sinds de ordonnantie op 17 augustus 2002 van kracht werd, heeft de Gewestregering, op verzoek van de voorkooprechthebbende overheden bedoeld in artikel 262 van het BWRO, haar goedkeuring gehecht aan 21 voorkoopperimeters. Het betrekkelijke succes van de ordonnantie van 18 juli 2002 heeft te maken met het feit dat het toepassingsgebied ratione materiae ervan vrij strikt is, waardoor bepaalde instellingen die aangeduid waren als voorkooprechthebbende overheid, soms niet konden overgaan tot voorkoop, bij gebrek aan een reden van openbaar belang dat overeenstemde met hun maatschappelijk doel. Om anderzijds te voorkomen dat de ordonnantie al te makkelijk omzeild kan worden, was het aangewezen de uitzonderingen op de toepassingsgebieden van de ordonnantie te beperken en de sanctieregeling bij te sturen.

Teneinde dit te verhelpen, heeft de Regering beslist de mogelijkheden waarbij een voorkooprechthebbende overheid kan overgaan tot voorkoop, uit te breiden.

I. Exposé introductif du ministre-président Charles Picqué

Le Ministre-Président a tenu devant les commissaires l'exposé suivant :

« L'ordonnance du 18 juillet 2002 relative au droit de préemption (aujourd'hui, les articles 258 à 269 du CoBAT) a concrétisé, en Région de Bruxelles-Capitale, le mécanisme du droit de préemption reconnu aux Régions et aux Communautés par la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.

Le droit de préemption constitue un outil important de politique foncière en ce qu'il permet aux pouvoirs publics d'acheter de façon prioritaire un bien se situant dans un périmètre où il souhaite intervenir en vue de réaliser des objectifs d'intérêt généraux tels que la création d'équipement d'intérêt collectif, la création de logements sociaux, la protection du patrimoine ou la lutte contre les immeubles abandonnés et insalubres.

Ainsi, par exemple, une commune peut préempter un bien mis en vente en vue de réaliser du logement de type social ou de lutter contre l'existence d'immeubles abandonnés et insalubres.

En 2006, le SRDU a organisé une réunion d'information sur le droit de préemption destinée aux communes, CPAS, administrations régionales, organismes d'intérêt public et bureaux d'études. Le SRDU a également édité une brochure explicative destinée à faciliter la mise en œuvre du droit de préemption.

A cette occasion, une réflexion a été menée sur les améliorations qui pouvaient être apportées à l'ordonnance pour en faire l'outil d'une politique foncière ambitieuse.

Depuis son entrée en vigueur le 17 août 2002, 21 périmètres de préemption ont été adoptés par le Gouvernement régional, à la demande des pouvoirs préemptants visés à l'article 262 du CoBAT. Le succès relatif de l'ordonnance du 18 juillet 2002 tient au fait que celle-ci avait un champ d'application relativement strict qui ne permettait parfois pas à certains organismes désignés comme pouvoirs préemptants de préempter, faute de motif d'intérêt public correspondant à leur objet social. D'autre part, afin d'éviter que l'ordonnance ne puisse être trop facilement contournée, il convenait de limiter les exceptions au champs d'application de l'ordonnance et d'améliorer le mécanisme de sanction.

En vue de remédier à cela, le Gouvernement a décidé d'élargir le champ des possibilités pour lesquelles un pouvoir préemptant peut recourir à la préemption.

Zodoende strekt het ontwerp dat u wordt voorgelegd, tot een versoepeling, door de toepassing van voorkoop voortaan mogelijk te maken voor alle verlaten of onbewoonbare onroerende goederen, terwijl deze twee voorwaarden voorheen cumulatief vervuld moesten zijn.

Het viel overigens te betreuren dat het voorkooprecht tot op heden niet uitgeoefend kon worden om niet-uitgebate bedrijfsruimten te herwaarderen en beperkt bleef tot sociale huisvesting, en dat op een ogenblik waarop er een nijpende behoefte is aan middelgrote huisvesting. Om daar iets aan te doen wordt voorgesteld het voorkooprecht te hanteren als volwaardig instrument voor het grondbeleid door te voorzien in de mogelijkheid over te gaan tot voorkoop met het oog op de herwaardering van niet-uitgebate bedrijfsruimten en de realisatie van middelgrote huisvesting. Deze bepaling moet de GOMB in staat stellen in dit verband operaties uit te voeren.

Voorts wordt voorgesteld het voorkooprecht te koppelen aan het maatschappelijk doel en aan de opdrachten van de instellingen van openbaar nut en van de bedrijven die afhangen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zoals de GOMB, de Haven van Brussel, de GIMB, hetgeen het mogelijk zou maken het voorkooprecht uit te breiden met het oog op de bevordering van de economische bedrijvigheid in het Gewest. Verder wordt het makkelijker over te gaan tot een herwaardering van de handelslinten, zoals deze in het GBP worden gedefinieerd, door gebruik te maken van het voorkooprecht.

Anderzijds werden bepaalde voorkooprechthebbende overheden toegevoegd, zoals de autonome gemeentebedrijven, de MIVB, het Gewestelijk Agentschap voor Netheid en de GIMB, zodanig dat ook zij hun bijdrage kunnen leveren tot de economische herwaardering van het Gewest door voorkoop toe te passen.

Bovendien heeft de concrete uitvoering van het voorkooprecht een paar technische problemen aan het licht gebracht die verholpen dienden te worden. Gebeurt dat niet, dan dreigen deze bepalingen dode letter te blijven.

In dat verband werden op het vlak van de procedure een aantal wijzigingen van technische aard doorgevoerd teneinde een maximale efficiëntie van de regeling inzake het voorkooprecht te waarborgen :

– In eerste instantie dient rekening gehouden te worden met de regeling inzake de bekendmaking van de besluiten van de Gewestregering tot vaststelling van een voorkoopperimeter en de tegenwerpbaarheid ervan aan derden. De inschrijving in het register van de Hypotheekbewaring, waarin voorheen voorzien was, blijkt technisch gezien immers onmogelijk. Derhalve wordt voorgesteld het besluit tot vaststelling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter integraal bekend te maken, en niet langer bij uittreksel, en te bepalen dat

Ainsi, le projet qui vous est soumis va dans le sens d'un assouplissement, en prévoyant désormais que la préemption puisse s'appliquer à tous immeubles abandonnés ou insalubres alors qu'auparavant, ces deux conditions devaient être remplies cumulativement.

Par ailleurs, on pouvait regretter que, jusqu'à présent, le droit de préemption ne puisse pas intervenir pour permettre la réhabilitation de sites d'activités économiques inexploités et soit limité au seul logement social, et ce à un moment où le besoin en logement moyen se fait cruellement sentir. Afin de remédier à cette situation, il est proposé de faire du droit de préemption un outil réel de politique foncière en y incluant la possibilité de préempter en vue réhabiliter des sites d'activités économiques inexploités et de réaliser du logement moyen. Cette disposition permettra ainsi la réalisation d'opérations en ce domaine par la SDRB.

De même, il est proposé de relier le droit de préemption à l'objet social et aux missions des organismes d'intérêt public et des sociétés dépendant de la Région de Bruxelles-Capitale tels que la SDRB, le Port de Bruxelles, la SRIB, ce qui permettrait d'élargir le droit de préemption en vue de favoriser l'activité économique de la Région. De même, une revitalisation des liserés commerciaux tels que définis par le PRAS peut être facilitée par le recours au droit de préemption.

D'autre part, certains pouvoirs préemptants ont été rajoutés tels que les Régies communales autonomes, la STIB, l'ARP et la SRIB afin, qu'ils puissent également contribuer à la revitalisation économique de la région en utilisant la préemption.

En outre, la mise en œuvre concrète du droit de préemption a fait apparaître un certain nombre de difficultés techniques auxquelles il convenait de remédier, faute de quoi, ces dispositions risquent de demeurer lettre morte.

A cet égard, un certain nombre de modifications à caractère technique sont apportées en terme de procédure pour assurer l'efficience maximum du mécanisme du droit de préemption :

– On aura égard en premier lieu au mécanisme de publicité et d'opposabilité aux tiers des arrêtés du Gouvernement régional arrêtant un périmètre de préemption. En effet, il s'avère que la transcription au registre de la Conservation des Hypothèques précédemment prévue s'avère techniquement impossible. Il est dès lors proposé de publier intégralement, 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 préemp-

de Grondregie een inventaris opmaakt van de eigendommen die gelegen zijn in de voorkoopperimeters en deze bijhoudt. De notarissen zijn verplicht daarnaar terug te grijpen wanneer zij hun akten voorbereiden.

– In verband met de omvang van het toepassingsgebied van het voorkooprecht en de uitzonderingen op dit toepassingsgebied wordt voorgesteld te bepalen dat het voorkooprecht niet langer alleen betrekking heeft op de volle eigendom van het geheel of een deel van bebouwde of niet-bebouwde onroerende goederen, maar van toepassing is op alle vervreemdingen onder bezwarende titel van deze onroerende goederen en van elk zakelijk recht op deze goederen. Dit moet het mogelijk maken zakelijke rechten zoals de erfpacht of het recht van opstal in aanmerking te nemen. Worden voortaan tevens beoogd : vervreemdingen in geval van inbreng in vennootschap, fusie of splitsing van vennootschappen, met uitzondering van familiebedrijven.

– Daarnaast werd een regeling ingevoerd die voorziet in de verplichting om iedere intentie om een goed te vervreemden, te betekenen aan de Gewestelijke Grondregie. Met het oog op een doeltreffend beheer van de mogelijkheid die geboden wordt aan de voorkooprechthebbende overheden om over te gaan tot voorkoop, dient men het moment waarop de vervreemding van het goed wordt voorgesteld, immers zo dicht mogelijk te benaderen.

– Om bij de uitoefening van het voorkooprecht fraude te voorkomen, bepaalt de ontwerptekst bovendien dat de eigenaar vrij beschikt over zijn goed, voor zover de initieel betekende overdrachtvoorwaarden niet gewijzigd werden of de authentieke akte verleden wordt binnen een termijn van twee jaar.

– Tot slot werd ook de sanctieregeling bijgestuurd teneinde een optimale naleving van de artikelen 258 tot 259 van het BWRO te waarborgen.

U merkt dus dat wij ambitie aan de dag hebben gelegd om van de voorkoop een belangrijk instrument van het grondbeleid te maken. ».

tion. Les notaires ont l'obligation de s'y référer pour la préparation de leurs actes.

– En ce qui concerne l'étendue du champ d'application du droit de préemption et les exceptions à ce champ d'application, 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 aliénations 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 visées les aliénations en cas d'apport en société, de fusion ou de scission de sociétés, à l'exception des sociétés familiales.

– Il a également été instauré un mécanisme qui prévoit l'obligation de notifier à la Régie foncière régionale toute intention d'aliéner un bien. En effet, 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.

– Par ailleurs, afin d'éviter des fraudes à l'exercice du droit de préemption, le texte en projet prévoit que le propriétaire dispose librement de son bien pour autant que les conditions de l'aliénation initialement notifiées n'aient pas été modifiées ou que l'acte authentique soit passé dans un délai de 2 ans.

– Enfin, le mécanisme des sanctions est amélioré de façon à assurer au mieux le respect des articles 258 à 259 CoBAT.

Comme vous le voyez, nous avons voulu être ambitieux afin de faire de la préemption un important outil de politique foncière. ».

II. Algemene bespreking

Vergadering van 6 november 2008

De Voorzitter geeft kennis van een brief d.d. 3 november 2008 waarbij de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat verzoekt om gehoord te worden in het kader van de debatten.

De heer Mohamed Azzouzi verwijst naar de woorden van de minister-president, die zegt dat hij de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat heeft geraadpleegd en

II. Discussion générale

Réunion du 6 novembre 2008

Le président fait part d'un courrier du 3 novembre 2008 dans lequel la Fédération royale du Notariat belge demande à être entendue dans le cadre des débats.

M. Mohamed Azzouzi renvoie aux paroles du Ministre-Président qui dit avoir consulté et avoir tenu compte d'une bonne partie des remarques de la Fédération royale du No-

rekening heeft gehouden met een groot deel van haar opmerkingen. Is het bijgevolg aangewezen om nog hoorzittingen met het notariaat te organiseren ? Bovendien gaat het er enkel om de ordonnantie te wijzigen en bij te werken.

De minister-president stelt voor om de commissieleden uit te leggen waaruit de desiderata van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat bestaan en in hoeverre daarmee rekening werd gehouden. Hij verwijst naar een nota van mevrouw Iris Gerlo van het juridisch departement van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat. Die nota wordt bezorgd aan de commissieleden. De minister-president stelt voor dat mr. Levert de nota overloopt.

De heer Willem Draps benadrukt dat de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat geen sector is. De notarissen behoren niet tot een economische sector, aangezien ze ministeriële officiers zijn die belast zijn met het uitvoeren van wilsbeschikkingen van de burgers. Een hoorzitting met de vastgoedontwikkelaars zou een andere zaak zijn.

De heer Mohamed Azzouzi vindt dat de heer Draps semantische spelletjes speelt.

De heer Willem Draps herinnert eraan dat het voorstel aan burgerlijke rechten raakt. Privé-eigendom is de basis van het rechtssysteem. De Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat vertegenwoordigt de notarissen, die voor de rechtszekerheid van de transacties zorgen, en ze vraagt om te worden gehoord. Dat verzoek is als het ware van rechtswege. Het Parlement zal op basis van de voornoemde nota oordelen of en in hoeverre de regering rekening houdt met de verzoeken van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat.

Mevrouw Céline Fremault zou in principe voorstander van een hoorzitting zijn, maar vindt dat het voorstel van de minister-president in dit stadium een bevredigend compromis is. De spreekster sluit niets uit en behoudt zich de mogelijkheid voor om later op dat verzoek in te gaan, rekening houdend met de uitleg die ze zal krijgen. Het is juist dat de notarissen in grote mate te maken hebben met de voorgestelde wijzigingen die compliceren wat in 2002 werd goedgekeurd. De mogelijkheid van een hoorzitting mag niet van in het begin worden afgewezen.

De heer Willem Draps kan het niet eens zijn met het voorstel van de minister-president. Om dermate essentiële elementen van het recht te wijzigen, is het normaal dat de commissie informatie verzamelt alvorens te beslissen en de verschillende standpunten hoort over de keuzen die de regering in het ontwerp van ordonnantie heeft gemaakt. Het gaat erom een federatie van ministeriële officieren te horen die verantwoordelijk zijn voor de rechtzekerheid van de transacties. Ze hebben hun zienswijze al deels kunnen meedelen, maar ze wensen niettemin gehoord te worden. Dat verzoek is bepalend voor het verdere verloop van de bespreking

tariat belge. Est-il dès lors indiqué d'organiser encore des auditions avec le secteur notarial ? De plus, il s'agit seulement de modifier, d'actualiser l'ordonnance.

Le Ministre-Président propose d'expliquer aux commissaires ce qui a été souhaité par la Fédération royale du Notariat belge et dans quelle mesure il en a été tenu compte. Il renvoie à un document qui émane de Mme Iris Gerlo, du département juridique de la Fédération royale du Notariat belge. Ce document est distribué aux commissaires. Le Ministre-Président propose que M^{e} Levert parcoure cette note.

M. Willem Draps souligne que la Fédération royale du Notariat belge n'est pas un secteur. Les notaires n'appartiennent pas à un secteur économique puisqu'ils sont des officiers ministériels chargés d'exécuter des volontés civiles. Autre chose serait d'entendre les promoteurs immobiliers.

M. Mohamed Azzouzi estime que M. Draps joue sur les mots.

M. Willem Draps rappelle que la proposition touche à des droits civils. La propriété privée est la base du système juridique. La Fédération royale du Notariat belge qui assure la sécurité des transactions demande à être entendue. Cette demande à être auditionné est quasiment de droit. Le Parlement jugera à partir de ladite note si et dans quelle mesure le gouvernement a fait droit aux demandes de la Fédération royale du Notariat belge.

Mme Céline Fremault aurait été en principe favorable à une audition, mais estime qu'à ce stade-ci la proposition du Ministre-Président est un compromis satisfaisant. L'oratrice n'a pas d'exclusives et se réserve la possibilité de répondre ultérieurement à cette demande eu égard aux explications fournies. Il est exact que les notaires sont fort exposés par les modifications proposées qui compliquent ce qui avait été voté en 2002. La possibilité d'une audition ne doit pas être écartée d'emblée.

M. Willem Draps ne peut pas se rallier à la proposition du Ministre-Président. Pour modifier des éléments aussi essentiels du droit, il est normal que la commission se documente avant de décider et entende les différents points de vue postérieurs aux choix faits par le gouvernement dans le projet d'ordonnance. Il s'agit d'auditionner une fédération d'officiers ministériels responsables de la sécurité juridique des transactions qui, ayant été entendus partiellement, souhaitent néanmoins être auditionnés. Cette demande doit tenir en état le reste du débat.

De heer Yaron Pesztat heeft vragen over de voorgestelde methodologie. Moet de bespreking geschorst worden of zullen de commissieleden een uiteenzetting over de nota krijgen ?

De minister-president wenst zich niet te moeien met de regeling van de werkzaamheden van het Parlement. Om beter te beoordelen of een hoorzitting wenselijk is en om een beter zicht te krijgen op de eventuele breuklijnen, lijkt het aangewezen om te zeggen wat die opmerkingen zijn en hoe ermee rekening werd gehouden. Het gaat om 5 punten.

De heer Willem Draps is die mening toegedaan. De notarissen hoeven niet te worden gehoord in verband met de punten die aanvaard werden.

Mevrouw Céline Fremault vraagt of de heer Willem Draps in 2002 de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat heeft geraadpleegd in commissie. Volgens de parlementaire verslagen is dat niet het geval !

De heer Willem Draps antwoordt dat niemand daarom gevraagd heeft. Het dossier werd van in het begin opgesteld in samenwerking met onder meer de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat.

Mevrouw Céline Fremault verwijst de heer Draps naar de parlementaire werken en de opmerkingen van de heer de Clippele in dat verband.

De heer Mohamed Azzouzi is niet gekant tegen een eventuele hoorzitting, maar vindt die niet noodzakelijk.

De voorzitter neemt er akte van dat de commissieleden het erover eens zijn om de minister president te horen over de nota in kwestie. Na die uitleg zal over de noodzaak van een hoorzitting kunnen worden beslist.

De minister-president vraagt aan meester Levert om de brief te overlopen waarvan de inhoud luidt :

« Deze nota heeft als doel enkele grote problemen op te sommen waartoe bepaalde van de wijzigingen in het voormelde ontwerp zullen leiden bij de vastgoedtransacties, met name op het vlak van de rechtszekerheid.

Bepaalde van die problemen zijn volgens ons het gevolg van het feit dat het ontwerp niet altijd rekening houdt met de exacte strekking van het begrip « voorkooprecht ».

Wat betreft de verplichting om het voornemen tot overdracht mee te delen

Aangezien een voorkooprecht het bestaan veronderstelt van een verkoop gesloten onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het voorkooprecht, kan de verplichting om het voornemen tot vervreemding mee te delen niet als gevolg hebben dat de procedure van voor-

M. Yaron Pesztat s'interroge sur la méthodologie proposée. Faudra-t-il suspendre les débats ou les commissaires recevront-ils un exposé sur la note ?

Le Ministre-Président ne souhaite pas intervenir dans l'ordre des travaux du Parlement. Afin de mieux juger de l'opportunité d'une audition et afin de mieux cerner d'éventuelles lignes de fracture, il paraît judicieux de dire quelles sont les demandes et comment il en a été tenu compte. Il s'agit de 5 points.

M. Willem Draps est de cet avis. Il ne faut pas entendre les notaires sur les points qui ont été accueillis.

Mme Céline Fremault souhaite savoir si M. Willem Draps, en 2002, a consulté en commission la Fédération royale du Notariat belge. Pour avoir relu les travaux parlementaires : la réponse est non!

M. Willem Draps répond que personne ne le lui a demandé. En amont, le dossier avait été instruit en pleine collaboration avec notamment la Fédération royale du Notariat belge.

Mme Céline Fremault renvoie M. Draps aux travaux parlementaires et aux interventions de M. de Clippele sur le sujet.

M. Mohamed Azzouzi admet l'éventualité d'une audition, mais non sa nécessité.

Le Président note un consensus des commissaires pour entendre le Ministre-Président sur la note en question. Cette explication permettra de trancher sur la nécessité d'une audition.

Le Ministre-Président demande à M^e^ Levert de parcourir ladite lettre, dont le contenu est le suivant :

« Cette note a pour but d'énumérer quelques problèmes majeurs auxquels certaines des modifications prévues dans le projet précité donneront lieu dans les transactions immobilières, notamment sur le plan de la sécurité juridique.

Certains de ces problèmes trouvent, à notre sens, leur origine dans le fait que le projet ne tient pas toujours compte de la portée exacte de la notion de « droit de préemption ».

En ce qui concerne l'obligation de communiquer l'intention de céder

Étant entendu qu'un droit de préemption présume l'existence d'une vente conclue sous la condition suspensive de non-exécution du droit de préemption, l'obligation de communiquer l'intention d'aliéner ne peut pas avoir comme conséquence d'entamer la procédure de préemption (ce

kooprecht gestart wordt (wat de bedoeling is van die bepaling, volgens de memorie van toelichting). Er is niet enkel nog geen verkoop op dat moment, maar bovendien zijn de verkoopvoorwaarden nog niet definitief vastgesteld. Indien een dergelijke mededeling als gevolg heeft dat de procedure van voorkoop gestart wordt, gaat het niet meer over een recht van voorkoop, maar over een voorkeurrecht. Het voorkeurrecht impliceert dat de koper als eerste de kans krijgt om het goed aan te kopen ingeval de eigenaar zou beslissen om dat goed te verkopen, ofwel door een bod te doen, ofwel door het voorstel van de verkoper te aanvaarden (en dus voor de eigenaar een verkoopsovereenkomst met een derde gesloten heeft, ongeacht of er een opschortende voorwaarde is).

Indien het ontwerp van ordonnantie op dat punt definitief wordt, heeft men het dus, ingeval van mededeling van het voornemen om te vervreemden, niet meer over een voorkoop, maar wel over een voorkeurrecht.

Wat betreft de juridische handelingen onderworpen aan het recht van voorkoop

In dat verband, menen wij dat iedere overdracht van een goed waarvoor de tegenprestatie niet in geld vastgesteld wordt, bijvoorbeeld in het geval van de inbreng in vennootschap of ruil, niet onderworpen kan worden aan een recht van voorkoop. De vraag rijst of het opportuun is om de vervreemdingen van zakelijke rechten aan het recht van voorkoop te onderwerpen.

Wat betreft de toepassing van het recht van voorkoop in de tijd

De wijziging in dat verband, opgenomen in artikel 8 van het ontwerp, kan in de praktijk niet uitgevoerd worden.

Men moet immers rekening houden met het feit dat de verkoop plaatsvindt op het ogenblik van de ondertekening van de verkoopsovereenkomst : « verkoopsovereenkomst staat gelijk met verkoop ». Op dat moment, worden de rechten en de plichten van de partijen vastgesteld. Om die reden, zal de wijziging in artikel 8 van het ontwerp in de praktijk tot grote problemen leiden, omdat de wijziging bepaalt dat een vervreemding die vóór de inwerkingtreding van het besluit tot vaststelling van een perimeter die onderworpen is aan het recht van voorkoop, onderworpen is aan het recht van voorkoop indien de authentieke akte van die verkoop niet ontvangen is vóór de bekendmaking van het voormelde besluit overeenkomstig artikel 260 van het BWRO. Zodra de verkoop is gesloten, is het niet meer mogelijk om de verkoop te onderwerpen aan een opschortende voorwaarde betreffende de niet-uitoefening van het recht van voorkoop, indien, op het moment van het sluiten van de verkoop, een dergelijk recht van voorkoop niet van toepassing is.

qui est le but de cette disposition selon l'exposé des motifs). Non seulement il n'existe pas encore une vente à ce moment-là, mais de plus, les conditions de vente ne sont pas encore définitivement fixées. Si une telle communication a pour conséquence de mettre en route la procédure de « préemption », on ne parle plus d'un droit de préemption, mais d'un droit de préférence. Le droit de préférence implique que le preneur aura la première chance d'acquérir le bien dans le cas où le propriétaire déciderait de vendre ce bien, soit en faisant une offre, soit en acceptant la proposition du vendeur (et donc avant que le propriétaire ait conclu une convention de vente avec un tiers, qu'il y ait ou non une condition suspensive).

Si le projet d'ordonnance devient définitif sur ce point, on ne parle donc plus, en cas de communication de l'intention de céder, d'un droit de préemption, mais bien d'un droit de préférence.

En ce qui concerne les actes juridiques soumis au droit de préemption

A cet égard, il nous semble que chaque cession d'un bien pour laquelle la contrepartie n'est pas fixée en une somme en argent, comme p.ex. l'apport en société ou l'échange, n'est pas susceptible d'être soumis à un droit de préemption. La question se pose de savoir s'il est opportun de soumettre les aliénations de droits réels au droit de préemption.

En ce qui concerner l'application du droit de préemption dans le temps

La modification à cet égard, repris à l'article 8 du projet, n'est pas réalisable en pratique.

En effet, il y a lieu de tenir compte du fait que la vente a lieu au moment de la signature du compromis : « compromis vaut vente ». A ce moment, les droits et obligations des parties sont fixés. C'est pour cette raison que la modification reprise à l'article 8 du projet, selon laquelle une aliénation réalisée antérieurement à l'entrée en vigueur de l'arrêté fixant un périmètre soumis au droit de préemption est soumis au droit de préemption si l'acte authentique de cette vente n'est pas reçu avant la publication de l'arrêté précité conformément l'article 260 du CoBAT, va entraîner de grands problèmes dans la pratique. Dès que la vente est conclue, il n'est plus possible de la soumettre à une condition suspensive relative à la non-exécution du droit de préemption, si, au moment de la conclusion de la vente, un tel droit de préemption n'était pas d'application. L'article 8 du projet pourrait avoir comme conséquence qu'un acquéreur qui a obtenu un prêt (et a subi des frais de dossier) voie le bien acquis par un pouvoir préemptant suite à la publica-

sing was. Artikel 8 van het ontwerp kan als gevolg hebben dat een koper die een lening gekregen heeft (en dossierkosten betaald heeft) moet vaststellen dat het goed gekocht wordt door een overheid met recht van voorkoop als gevolg van de bekendmaking, de dag vóór de datum die bepaald is voor de ontvangst van de authentieke akte, van het besluit tot vaststelling van een perimeter.

Wat betreft de inventaris van de eigendommen opgenomen in de perimeters van voorkoop

Wij steunen het voorstel dat voorziet in de integrale bekendmaking van het besluit tot vaststelling van een perimeter.

De inventaris die opgesteld en bijgehouden moet worden door de Grondregie voor de eigendommen opgenomen in de perimeters van voorkoop, wordt voor de notaris een verplichte referentie voor de voorbereiding van zijn akten (artikel 10 van het ontwerp). Wat betreft de rechtszekerheid (en rekening houdend met de strengere straffen in geval van niet-naleving van het recht van voorkoop), is het belangrijk dat het resultaat van het opzoekingswerk in de inventaris bezorgd aan de notaris beschouwd wordt als een definitief antwoord wat betreft het al dan niet bestaan van een recht van voorkoop. Daaronder verstaan wij het volgende : indien om een of andere reden het antwoord van de Grondregie niet correct zou zijn, bijvoorbeeld in de veronderstelling dat de Regie verklaart dat er geen recht van voorkoop bestaat hoewel er wel een is, moet het recht van voorkoop niet ter kennis gebracht worden en zijn de sancties in geval van niet-naleving van het recht van voorkoop niet van toepassing.

Men moet erop toezien dat, op het ogenblik van de inwerkingtreding van de wijzigingen, het uitvoeringsbesluit betreffende de vorm van de inventaris en de regels voor de bekendmaking ervan reeds uitgevaardigd is.

Wij vinden het nuttig om te bepalen dat de raadpleging van de inventaris elektronisch kan gebeuren. Hetzelfde geldt voor de kennisgeving van het recht van voorkoop.

Wat betreft de straffen in geval van niet-naleving van de bepalingen inzake het recht van voorkoop

In verband met de artikelen 18 en 19 van het ontwerp, die bepalen dat de niet-naleving van bepaalde bepalingen tot een strafrechtelijke bestraffing kan leiden, wijzen wij er eerst op dat, in verband met artikel 266, enkel de alinea's 1 tot 3 bedoeld worden zonder vermelding van de paragraaf in kwestie. Wij sluiten ons aan bij de opmerkingen van de Raad van State over het principe van « non bis in idem ».

Bovendien lijkt het ons te omslachtig om strafrechtelijke sancties op te leggen voor de overtredingen in kwestie. Gelet op het doel van het recht van voorkoop, is volgens

tion, la veille de la date prévue pour la réception de l'acte authentique, de l'arrêté fixant un périmètre.

En ce qui concède l'inventaire des propriétés comprises dans les périmètres de préemption

Nous soutenons la proposition prévoyant la publication intégrale de l'arrêté fixant un périmètre.

Quant à l'inventaire à dresser et à tenir à jour par la Régie foncière des propriétés incluses dans les périmètres de préemption, il deviendra obligatoire pour le notaire de s'y référer pour la préparation de ses actes (article 10 du projet). Pour la sécurité juridique (et compte tenu des sanctions alourdies en cas de non-respect du droit de préemption), il est important que le résultat de la recherche dans l'inventaire communiqué au notaire soit considéré comme une réponse définitive quant à l'existence ou non d'un droit de préemption. Nous entendons par là ce qui suit : si, pour l'une ou l'autre raison, la réponse de la Régie foncière n'était pas correcte, p.ex. dans l'hypothèse où elle dit qu'il n'existe pas de droit de préemption bien qu'il y en ait un, le droit de préemption ne doit pas être notifié et les sanctions en cas de non- respect du droit de préemption ne s'appliqueront pas.

Il y a lieu de veiller qu'au moment de l'entrée en vigueur des modifications, l'arrêté d'exécution relatif à la forme de l'inventaire et aux modalités de sa publication a déjà été promulgué.

Il nous semble utile de prévoir que la consultation de l'inventaire peut être effectuée de manière électronique. Il en va de même pour la notification du droit de préemption,

En ce qui concerne les sanctions en cas de non-respect des dispositions en matière de droit de préemption

Quant aux articles 18 et 19 du projet, prévoyant que le non-respect de certaines dispositions constituera une infraction sanctionnée pénalement, nous remarquons tout d'abord qu'en ce qui concerne l'article 266, seuls les alinéas 1 à 3 sont visés sans mention du paragraphe visé. Nous nous rallions aux remarques du Conseil d'État concernant le principe du « non bis in idem ».

De plus, il nous semble que prévoir des sanctions pénales pour les infractions prévues est trop lourd. Compte tenu du but du droit de préemption, la possibilité pour les pou-

ons de mogelijkheid voor de overheden met een recht van voorkoop om de subrogratie te vragen een geschikte bestraffing. ».

Meester Philippe Levert legt uit dat er rekening gehouden is met de vragen van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat inzake sancties.

Idem voor de technische problemen met de inventaris. De Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat wenst van de Regie betrouwbare informatie te krijgen. Die maken de Grondregie echter burgerlijk aansprakelijk.

Het begrip « toepassing in de tijd » stelde de kwestie van fraude aan de orde bij voorlopige aankoopovereenkomsten die tegelijk met optie van een voorkooprecht worden afgewikkeld.

De Raad van State heeft gewezen op problemen in het voorontwerp van ordonnantie in zoverre de voorkoopperimeter werd toegepast op onderhandse verkopen. Dat is een schending van verworven rechten. Met die opmerking werd er rekening gehouden bij wege van amendementen en de voorgestelde tekst is voortaan gebaseerd op wat er in het Vlaams Gewest wordt gedaan.

Er blijven uiteenlopende meningen bestaan over de inbrenging in vennootschap en de verplichting tot mededeling van de intentie tot overdracht. Met de opmerkingen van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat is geen rekening gehouden.

Wat betreft de verplichting om de intentie tot overdracht mee te delen, legt Meester Philippe Levert uit dat, ter wille van de efficiëntie, men zich er niet langer toe beperkt de notarissen te verzoeken om de Grondregie in kennis te stellen van alle voorlopige verkoopovereenkomsten. Men wil van alle natuurlijke personen, vastgoedagentschap of notarissen de intenties tot overdracht kennen.

De Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat spreekt in dat verband van een voorkeurrecht en niet van een voorkooprecht, dat geen rekening zou houden met de verdeling van de bevoegdheden. Voorziet artikel 14 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 alleen in het voorkooprecht ? De discussie is niet gesloten. De Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat voert als argument de Vlaamse wetgeving aan. Volgens de rechtsleer is het voorkeurrecht louter conventioneel, terwijl het voorkooprecht wettelijk is. In de praktijk, is de juridische verrichting dezelfde. Bij gebreke van een strikte definitie in de bijzondere wet, kan men aanvoeren dat het om een gewestelijke bevoegdheid gaat. De impliciete bevoegdheden staan trouwens eventuele inbreuken in de marge toe bij de uitoefening van ten opzichte van de overige gewesten gedifferentieerde noodzakelijke bevoegdheden.

Met betrekking tot de inbreng in vennootschap legt Meester Levert uit dat het de bedoeling is van de regering

voirs préemptants de demander la subrogation nous semble être une sanction appropriée. ».

Me Philippe Levert explique qu'il a été tenu compte des demandes de la Fédération royale du Notariat belge en matière de sanctions.

Idem pour les problèmes techniques liés à l'inventaire. La Fédération royale du Notariat belge souhaite obtenir de la Régie des informations fiables. Or, celles-ci engagent la responsabilité civile de la Régie foncière.

Le point « application dans le temps » posait la question de fraudes pour des compromis d'acquisition qui se déroulent concomitamment à l'option d'un droit de préemption.

Le Conseil d'État a souligné des problèmes pour l'avant-projet d'ordonnance dans la mesure où le périmètre de préemption était appliqué sur des ventes conclues sous seing privé. Ceci portait atteint à des droits acquis. Il a été tenu compte de cette remarque par voie d'amendements et le texte proposé s'inspire désormais de ce qui est fait en Région flamande.

L'apport en société et l'obligation de communiquer l'intention de céder demeurent sujets à des visions divergentes. Les observations de la Fédération royale du Notariat belge n'ont pas été suivies.

En ce qui concerne l'obligation de communiquer l'intention de céder, Me Philippe Levert explique que, dans un but d'efficacité, on ne se limite plus à demander aux notaires de notifier à la Régie foncière tout compromis de vente, mais il est demandé de connaître de toute personne physique ou de toute agence immobilière ou des notaires toute intention d'aliénation.

La Fédération royale du Notariat belge évoque à ce sujet un droit de préférence et non un droit de préemption, ce qui méconnaîtrait la répartition des compétences. L'article 14 de la loi spéciale du 8 août 1980 prévoit-il uniquement le droit de préemption ? La discussion est ouverte. La Fédération royale du Notariat belge oppose comme argument la législation flamande. La doctrine indique que le droit de préférence est purement conventionnel alors que le droit de préemption est légal. Dans les faits, l'opération juridique est la même. À défaut d'une définition stricte dans la loi spéciale, on peut soutenir qu'il s'agit d'une compétence régionale. Les pouvoirs implicites permettent d'ailleurs d'éventuels empiètements marginalisés dans l'exercice de compétences nécessaires différenciés par rapport aux autres Régions.

Quant à l'apport en société, Me Levert explique que le gouvernement a voulu inscrire l'apport en société dans le

om de inbreng in vennootschap op te nemen in het toepassingsgebied van de ordonnantie, teneinde een onduidelijkheid uit het verleden weg te werken. Het ging om vervreemdingen, ten bezwarende titel, van zakelijke rechten. Dat is het geval bij een inbreng in vennootschap. Het Hof van Cassatie van Frankrijk heeft dat bevestigd. Het idee was de Franse wetgever te volgen, die zich aan de rechtspraak heeft aangepast.

Sommigen denken dat de inbreng in vennootschap niet mogelijk is vanuit economisch (de economie verlammen) of juridisch standpunt.

De inbreng in vennootschap onderwerpen aan het voorkooprecht strekt ertoe fraude te voorkomen waarmee een privéprojectontwikkelaar zijn project en niet het openbaar belang tracht te bevoorrechten.

Ofwel bestaat het vermogen al in het vermogen van een vennootschap en ontsnapt de overdracht via overdracht van aandelen aan het recht van voorkoop, dat van toepassing is op onroerende goederen. Ofwel behoort het goed nog niet tot het vermogen van een vennootschap. In dat geval, kan men fraude veronderstellen. De Raad van State wijst op dat probleem en onderstreept daarbij organisatieproblemen.

Op een vraag van de heer Olivier de Clippele, antwoordt meester Levert dat de fusies uitgesloten zijn (artikel 263, 8 van het ontwerp).

De heer Willem Draps vraagt of de bepaling de inbreng in vennootschap van onroerend goed tegen aandelen bedoelt.

Meester Philippe Levert antwoordt dat in dat geval die intentie moet worden meegedeeld. De voorkopende overheid zal een prijs betalen die gelijkwaardig is aan de door de bedrijfsrevisor geraamde waarde van het aandeel. Dat is een objectieve evaluatie. De overdrager die het geld krijgt, kan sociale rechten verwerven.

Het voorkooprecht zal natuurlijk niet op al die transacties worden uitgeoefend. Voor elke voorkoop is er een besluit van de regering vereist.

De heer Olivier de Clippele vraagt meester Philippe Levert wat hij vindt van uitdrukkingen zoals « die het voornemen heeft is verplicht om de Regie hiervan op de hoogte te brengen » in wetsteksten (artikel 10 van het ontwerp). Elke verkoop heeft zijn eigen kenmerken. Wat valt te denken van mensen die verkopen en om een bod vragen ?

Meester Philippe Levert maakt een onderscheid tussen de voorafgaande onderhandelingen en de gedane en aanvaardde biedingen. Het artikel moet in zijn geheel worden gelezen. De informatieplicht bestaat vanaf het moment dat de verkoper het aanbod tot vervreemding bekendmaakt via onverschillig welk medium. Het betreft om een materieel

champ d'application de l'ordonnance. Ceci pour remédier à un manque de clarté par le passé. Toute aliénation à titre onéreux de droits réels était visée. C'est le cas d'un apport en société. La Cour de cassation française l'affirme. L'idée a été de suivre le législateur français qui s'est conformé à la jurisprudence.

D'aucuns pensent que l'apport en société n'est pas possible d'un point de vue économique (paralyser l'économie) ou juridique.

Soumettre l'apport en société à la préemption vise à prévenir une fraude par laquelle un promoteur privé cherche à privilégier son projet et non l'intérêt public.

Soit le patrimoine existe déjà dans le patrimoine d'une société et le transfert par transfert d'actions échappe à la préemption qui est immobilière. Soit, le bien n'est pas encore dans le patrimoine d'une société. Dans ce cas on peut supposer une fraude. Le Conseil d'État, tout en soulignant de problèmes d'organisation, appréhende ce problème.

A une question de M. Olivier de Clippele, M^e^ Levert répond que les fusions sont exclues (article 263 du Code; article 8 du projet).

M. Willem Draps demande si la disposition vise les apports en société d'un immeuble contre actions.

M^e^ Philippe Levert répond que, dans ce cas, il faut notifier cette intention. Le pouvoir préempteur paiera un prix équivalent à la valeur de l'action évaluée par le réviseur d'entreprise. C'est une évaluation objective. Le cédant qui reçoit l'argent peut acquérir des droits sociaux.

Évidemment, le droit de préemption ne s'exercera pas sur toutes ces transactions. Pour chaque préemption, il faut un arrêté du gouvernement.

M. Olivier de Clippele demande à M^e^ Levert ce qu'il pense d'un texte de loi contenant des expressions telles que : « celui qui a l'intention a l'obligation d'informer la Régie » (article 10 du projet). Chaque vente a sa particularité. Que penser de gens qui font une vente en demandant qu'une offre soit faite.

M^e^ Philippe Levert distingue les pourparlers préliminaires des offres faites et acceptées. Il faut lire l'article dans son entièreté. L'obligation d'informer existe à partir du moment où le vendeur diffuse l'offre d'aliéner sur le support quel qu'il soit. Il s'agit d'un support matériel : une affichette, une annonce immobilière dans un journal ou une

medium : een affiche, een vastgoedadvertentie in een krant of een aankondiging op een internetsite. Men moet de Regie inlichten over de voorwaarden waartegen men zijn goed wenst te verkopen. Degene die wenst te verkopen, kan in de verleiding komen om zijn goed tegen een veel hogere prijs dan de marktprijs te koop te stellen.

De heer Olivier de Clippele vraagt naar de sanctie in dat geval.

Meester Philippe Levert antwoordt dat er geen sanctie is. De notaris die het compromis ontvangt, fungeert als veiligheidsnet. Bij die gelegenheid, vraagt de notaris of de kennisgeving is gebeurd. Hij zal voor die kennisgeving zorgen als die niet is gedaan of in geval van substantiële wijzigingen.

De heer Olivier de Clippele zal een amendement indienen om te preciseren dat elke substantiële wijziging moet leiden tot een nieuwe kennisgeving op straffe van sancties.

Meester Philippe Levert haalt het geval aan van een kennisgeving van een verkoopcompromis met een voorbehoud van erfdienstbaarheid ten gunste van de verkoper. Dat interesseert de Regie niet. Bij fraude, kan men denken dat de erfdienstbaarheid in het compromis werd opgenomen om het voorkooprecht te omzeilen. Als de partijen op een moment dat de akte wordt verleden afzien van die erfdienstbaarheid, moet dat meegedeeld worden aan de Regie.

De heer Olivier de Clippele antwoordt dat de intentie tot vervreemden zeer vaak gewijzigd wordt. De wijzigingen gebeuren tijdens de onderhandeling. Al die wijzigingen verzwaren de procedure. Ze gaan gepaard met burgerrechterlijke straffen, boetes en strafrechtelijke sancties.

Meester Philippe Levert antwoordt dat die bepaling noodzakelijk is wegens de fiscale termijnen van vier maanden. De notaris zal moeten uitleggen dat er een uiterste datum is waarna geen wijzigingen meer mogelijk zijn.

De heer Olivier de Clippele antwoordt dat tussen de intentie tot vervreemding, het compromis en de akte een hele reeks controles worden uitgevoerd en dat zulks onvermijdelijk tot wijzigingen leidt. De tekst van het compromis is bijna nooit dezelfde als de tekst van de akte. In de praktijk, is het onmogelijk om het aantal door het ontwerp vereiste kennisgevingen te doen.

De spreker acht het nuttig om het neutraal advies van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat over dat punt te krijgen. Het heeft geen zin een tekst goed te keuren die in de praktijk niet kan worden toegepast.

De minister-president geeft toe dat men een specialist terzake moet zijn om erover te kunnen debatteren. Het recht van voorkoop is geen algemeen instrument dat zal worden aangewend in het grondbeleid. Het zal uitgeoefend worden

annonce sur un site web. Il faudra notifier à la Régie les conditions auxquelles l'on compte vendre son bien. Celui qui fait cette offre peut être tenté d'offrir son bien à un prix largement supérieur à celui du marché.

M. Olivier de Clippele demande quelle sanction est prévue.

Me Philippe Levert répond qu'il n'y en a pas. Le notaire qui reçoit le compromis agit comme filet de sécurité. À cette occasion, le notaire demande si la notification a été faite. Il la fera à défaut ou en cas de modification substantielle.

M. Olivier de Clippele déposera un amendement qui précisera que toute modification substantielle devra faire l'objet d'une nouvelle notification sous peine de sanctions.

Me Philippe Levert évoque le cas d'une notification d'un compromis de vente avec une réserve de servitude au profit du vendeur. Ceci n'intéresse pas la Régie. En cas de fraude, on peut s'imaginer que la servitude ait été incluse dans le but de faire échec au droit de préemption. Si au moment de passer l'acte, les parties renoncent à cette servitude, il faut le notifier.

M. Olivier de Clippele répond que, très souvent, il y aura des modifications de l'intention d'aliéner. Les modifications se font au cours de la négociation. Toutes ces modifications vicient la procédure. Elles sont assorties de sanctions civiles, d'amendes et de sanctions pénales.

Me Philippe Levert répond que cette disposition est nécessaire par rapport aux délais fiscaux de 4 mois. Le notaire devra expliquer qu'il y a une date butoir au-delà de laquelle des modifications ne sont plus possibles.

M. Olivier de Clippele répond qu'entre l'intention d'aliéner, le compromis et l'acte, toute une série de vérifications est faite et que ceci occasionne fatalement des modifications. Le texte du compromis n'est presque jamais le même que celui de l'acte. La série de notifications exigées par le projet est impossible à réaliser.

L'orateur pense qu'il serait utile d'avoir l'avis neutre de la Fédération royale du Notariat belge sur ce point. Il ne suffit pas de voter un texte impraticable.

Le Ministre-Président reconnaît qu'il faut être spécialiste en la matière pour en discuter. Le droit de préemption n'est pas l'instrument généralisé qui sera mis en œuvre dans les politiques foncières. Il sera activé dans des circonstances

in uitzonderlijke omstandigheden en zal niet gebruikt worden voor alle percelen van een wijk. Het gaat er niet om een grondbeleid te voeren louter bij wege voorkoop.

De heer Olivier de Clippele leest een brief voor ter kennisgeving van voorkoop voor een appartement gelegen in Sint-Gillis. Men beseft niet genoeg welk bomeffect zo'n brief teweegbrengt bij de eigenaars. Een recht van voorkoop toepassen is niet niks. Men moet zulks doen binnen de grenzen gesteld door het Europees Hof voor de Rechten van de Mens. Dat moet gebeuren binnen het kader van een bepaald project. De mensen aan wie men kennis geeft van een voorkoop voelen zich niet meer thuis.

De heer Willem Draps herinnert aan de mogelijkheid tot onteigening. Japan kent het onteigeningsrecht niet. In dat opzicht kunnen de Belgische overheden gemakkelijk baas worden van een onroerend goed om een doel inzake openbaar nut te verwezenlijken. Daartoe is er een billijke en een voorafgaande vergoeding nodig. Daarvoor wordt niet alleen rekening gehouden met de handelswaarden maar ook met de last en de nadelen om opnieuw geld te moeten investeren. Die weg is dus de duurste. Het voorstel van ordonnantie is niet gebaseerd op dat mechanisme waarin de Grondwet voorziet. Het doorkruist de transacties waarin de overheden zich sluiks trachten te mengen. Het biedt de mogelijkheid om goederen tegen een goede prijs te kopen die men anders niet kon kopen.

De minister-president zegt dat het toepassingsgebied van de voorkoop uitgebreid is. De MR-fractie had het principe aanvaard.

De heer Willem Draps antwoordt dat het niet van harte was dat hij de regeling van de voorkoop heeft aanvaard.

De minister-president herinnert eraan dat het ging over ongezonde en leegstaande woningen, bijna altijd in het kader van wijkcontracten, en over collectieve uitrustingen.

Het eigendomsrecht mag niet worden geschaad. De onteigening is nochtans minder geruststellend dan de voorkoop, die gepaard gaat met een waarborg om te verkopen onder eigen voorwaarden.

Het is te gek om zomaar aan voorkoop te doen. De middelen, de grondslagen zijn noodzakelijk. De voorkoop gebeurt in door de regering vastgestelde perimeters welke door de regering zijn verantwoord. Het beeld dat door de commissieleden wordt opgehangen is te apocalytisch.

De heer Olivier de Clippele meent dat de algemene bespreking nog niet begonnen is. De kennisgeving van het voornemen om te vervreemden en de wijzigingen waarover wordt onderhandeld doen een probleem rijzen en moeten worden onderzocht.

exceptionnelles et ne sera pas mis en œuvre pour toutes les parcelles d'un quartier. Il ne s'agit pas de mener une politique foncière généralisée par voie de préemption.

M. Olivier de Clippele donne lecture d'une lettre de notification de préemption pour un appartement situé à Saint-Gilles. On ne se rend pas assez compte de l'effet de bombe produit sur les propriétaires par une telle lettre. Mettre en œuvre un droit de préemption n'est pas une chose anodine. Il faut le faire dans les limites établies par la Cour européenne des Droits de l'Homme. Il faut que cela se fasse dans le cadre d'un projet précis. Les personnes à qui l'on notifie une préemption ne se sentent plus chez eux.

M. Willem Draps rappelle la possibilité d'expropriation. Le Japon ignore le droit d'expropriation. À cet égard, les pouvoirs publics belges peuvent se rendre facilement maîtres d'un immeuble pour réaliser un objectif d'utilité publique. Pour ce faire, il faut un juste et préalable indemnité. Pour cela non seulement la valeur vénale est prise en compte, mais également le désagrément et les inconvénients de devoir réinvestir l'argent. Cette voie est donc coûteuse. La proposition d'ordonnance sort de ce mécanisme, prévu par la Constitution. Elle perturbera les transactions dans lesquelles les pouvoirs, à visage couvert, tentent de s'immiscer. Elle permettra d'acquérir à bon prix des biens que l'on ne pouvait pas acquérir autrement.

Le Ministre-Président dit que le champ de la préemption est élargi. Le groupe MR en avait accepté le principe.

M. Willem Draps répond que c'était à contrecœur qu'il a accepté le mécanisme de la préemption.

Le Ministre-Président rappelle que l'objet en était des logements insalubres et inoccupés, presque toujours dans des contrats de quartiers ainsi que des équipements collectifs.

Il ne convient pas de porter atteinte au droit de propriété. L'expropriation est pourtant moins rassurante que la préemption qui est accompagnée d'une garantie de vendre à ses propres conditions.

Faire de la préemption à tort et à travers est une folie. Les moyens, les fondements sont nécessaires. La préemption agit à l'intérieur de périmètres fixés par le gouvernement et justifiés par celui-ci. Le tableau dressé par les commissaires est par trop apocalyptique.

M. Olivier de Clippele pense que la discussion générale n'a pas été entamée. La notification de l'intention d'aliéner ainsi que les modifications en cours de négociation posent problème et méritent d'être examinées.

De perimeter van voorkoop moet worden meegedeeld aan de eigenaars die vermeld staan in het kadaster. Deze informatie is niet betrouwbaar. Het kadaster geeft soms de naam van sedert vijf jaar overleden personen. Die bekendmaking van de perimeters in het *Staatsblad* bestaat in een kadasterplan dat is ingekleurd. Volstaat dat ?

Meester Philippe Levert legt uit dat het probleem te wijten is aan de Federale overheid. Een overschrijving van de perimeters op de Bewaring van de Hypotheken zou op een weigering stuiten. Ze hebben verklaard dat het onmogelijk was om de voorkoop perceel per perceel over te nemen. Vandaar de oplossing om te verwijzen naar de kadastrale legger. Natuurlijk is de Grondregie verantwoordelijk voor de informatie die ze verstrekt.

De heer Olivier de Clippele wenst de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat daarover vragen te stellen. Drie besturen worden erbij betrokken : die van de Hypotheken, die van het Kadaster en die van de Registratie.

Een beschermingsbesluit van het Gewest wordt wel degelijk overgeschreven op de Bewaring van de Hypotheken.

De heer Willem Draps besluit daaruit dat het interessant zou zijn om een bewaarder van de hypotheken te horen. De weigering om de perimeters inzake voorkoop over te schrijven doet vragen rijzen.

Meester Philippe Levert verwijst naar artikel 229 van het BWRO in verband met de bescherming die dezelfde bepalingen bevat als voor de voorkoop. Vaak is de beschermingsperimeter beperkter.

De minister-president nuanceert dat punt. De bescherming van het Scheutbos is aanzienlijk vertraagd door de omvang ervan.

De heer Willem Draps geeft toe dat die overschrijving in het Register der Hypotheken verre van simpel is. De beschermingsperimeters moeten de voorkoopperimeters overschrijden.

De minister-president benadrukt dat het Register der Hypotheken door de vertraging niet betrouwbaarder is dan het Kadaster.

Voor de heer Willem Draps is het gedurfd te poneren dat er veiligheid wordt ingebouwd als het bestuur van die formaliteit wordt vrijgesteld. De materie is technisch en er zouden hoorzittingen moeten worden gehouden.

De Voorzitter verzoekt om te stemmen en verklaart zich voorstander van hoorzittingen.

Gelet op het technische karakter van de ontworpen tekst, vraagt de heer Mohamed Azzouzi namens de meerderheid dat de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat, indien mogelijk haar voorzitter, volgende week kan worden gehoord.

Il faut notifier le périmètre de préemption aux propriétaires mentionnés au cadastre. Ces informations ne sont pas fiables. Le cadastre donne parfois le nom de personnes décédées depuis 5 ans. La publication des périmètres au *Moniteur* consiste en un plan cadastral colorié au magicolor. Cela suffit-il ?

Me Philippe Levert explique que le problème provient du fédéral. Une transcription des périmètres à la conservation des hypothèques rencontrait des refus de leur part. Il ont déclaré qu'il était impossible de reprendre la préemption parcelle par parcelle. D'où la solution de se référer à la matrice cadastrale. Naturellement, la Régie foncière engage sa responsabilité sur les informations qu'elle fournit.

M. Olivier de Clippele souhaite interroger la Fédération royale du Notariat belge sur ce point précis. Trois administrations sont concernées : celle des Hypothèques, celle du Cadastre et celle de l'Enregistrement.

Un arrêté de classement pris par la Région est bel et bien transcrit à la conservation des hypothèques.

M. Willem Draps en conclut qu'il serait intéressant d'entendre un conservateur des hypothèques. Le refus de transcrire les périmètres de préemption interpelle.

Me Philippe Levert renvoie à l'article 229 du CoBAT à propos du classement qui contient les mêmes dispositions que pour la préemption. Souvent, le périmètre de classement est plus restreint.

Le Ministre-Président nuance ce propos. Le classement du Scheutbos a été considérablement retardé par son ampleur.

M. Willem Draps admet que cette transcription au registre des hypothèques est loin d'être simple. Les périmètres de classement peuvent dépasser de loin les périmètres de préemption.

Le Ministre-Président souligne que, de par ces retards, le Registre des Hypothèques n'est pas plus fiable que le Cadastre.

Pour M. Willem Draps, il est audacieux de dire que, dispenser de cette formalité l'administration sera un facteur de sécurité. La matière est technique et mérite la tenue d'auditions.

Le Président invite au vote et se déclare favorable à la tenue d'auditions.

Vu la technicité du texte projeté, M. Mohamed Azzouzi demande au nom de la majorité que la Fédération royale du Notariat belge Royale, si possible son Président, puisse être entendue la semaine prochaine.

III.1. Hoorzitting met meester James Dupont en meester Bart van Opstal, van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat

Meester James Dupont poneert als inleiding dat de fundamentele verzuchting van de notarissen erin bestaat een wetgeving te hebben die voor de groots mogelijke rechtszekerheid zorgt. Het recht van voorkoop, dat het voorwerp is van het ontwerp, is in principe een recht om in de plaats te treden van een koper onder de door de overeenkomst gestelde voorwaarden. In dat geval verruimt het ontwerp dat recht in zoverre het wordt gelijkgesteld met een voorkeurrecht. Het beoogt in feite een aanzoek, te weten een bod dat is gedaan maar nog niet aanvaard is. De vraag rijst dan ook op welke basis het recht dat wordt aangevoerd wordt uitgeoefend, want een gevraagde prijs is niet noodzakelijk een verkregen prijs.

Zo ook zullen de voorwaarden waaronder het recht van voorkoop door de overheid zal kunnen worden uitgeoefend een bron van conflicten en betwistingen zijn bij gebrek aan verkoopsvoorwaarden waarover is onderhandeld met een koper.

Meester Dupont vreest dus dat het ontwerp leidt tot transacties die vrijwel systematisch worden betwist voor de rechtbanken en dat het de rechtsonzekerheid daardoor vergroot.

De toepassing van het recht van voorkoop op inbrengen in vennootschap is gewaagd. De vergoeding voor een inbreng kan geheel of gedeeltelijk gebeuren in effecten of voor een deel in geld. Dat zijn rechten die gekoppeld zijn aan de hoedanigheid van de inbrenger en de andere aandeelhouders. Als men de inbreng reduceert tot een cijfer maakt men abstractie van al het andere rond dat soort overeenkomst. Het ontwerp haalt vergoedingen van verschillende aard dooreen. Is het opportuun om de inbrenger te verplichten om het te koop gestelde goed aan te bieden aan de begunstigde van het voorkooprecht ?

Meester Bart van Opstal onderstreept dat het recht van voorkoop een oude regeling is (het volstaat bijvoorbeeld om te denken aan de pachtovereenkomst en de bestaande rechten van voorkoop in de andere Gewesten), maar de innovatie van het ontwerp is de verplichting voor de eigenaar van het goed om al zijn voornemen om te vervreemden bekend te maken. Dat haalt de manier van werken van de notarissen overhoop die wachten op een koper alvorens de operatie ter kennis te brengen van de begunstigde van het voorkooprecht.

Zoals Meester Dupont opmerkte, voert het ontwerp in werkelijkheid een voorkeurrecht in. Geen enkele verkoopsvoorwaarde is al vastgesteld (bijvoorbeeld, de prijs is slechts de door de verkoper gewenste prijs) terwijl de Grondregie gevat wordt. Na analyse van de verkoopvoorwaarden, moet die onderhandelen met de verkoper. In prin-

III.1. Audition de Maître James Dupont et de Maître Bart van Opstal, de la Fédération Royale du Notariat belge

Maître James Dupont explique en préambule que la préoccupation fondamentale des notaires est d'avoir à manier une législation assurant la plus grande sécurité juridique possible. Le droit de préemption, l'objet du projet, est en principe un droit de se substituer à un acquéreur dans les conditions fixées par la convention. En l'occurrence, le projet élargit ce droit au point de l'assimiler à un droit de préférence. Il vise en fait une pollicitation, c'est-à-dire une offre exprimée mais non encore acceptée. La question se pose alors de savoir sur quelle base le droit invoqué s'exerce, car un prix demandé n'est pas nécessairement un prix obtenu.

De même, les conditions dans lesquelles « le droit de préemption » pourra être exercé par l'autorité publique seront une source de conflits et de contestations à défaut de conditions de vente ayant été négociées avec un acquéreur.

Maître Dupont craint donc que le projet ne suscite des opérations presque systématiquement contestées devant les tribunaux et n'aggrave de ce fait l'insécurité juridique.

Par ailleurs, l'application du droit de préemption aux apports en société pourrait être hasardeuse. La rétribution d'un apport peut se faire pour tout ou pour partie en titres ou pour partie en une somme d'argent. Ce sont des droits qui tiennent à la qualité de l'apporteur et des autres actionnaires. Résumer l'apport à un chiffre est faire l'impasse sur l'environnement qui entoure ce genre de convention. Le projet mêle des rétributions de nature différente. Est-il opportun d'obliger l'apporteur d'offrir le bien en vente au bénéficiaire du droit de préemption ?

Maître Bart van Opstal souligne quant à lui que le droit de préemption est un mécanisme ancien (il suffit de penser par exemple au bail à ferme et aux droits de préemption existant dans les autres Régions), mais l'innovation apportée par le projet est l'obligation pesant sur le propriétaire du bien de déjà communiquer sa seule intention de céder. Cela bousculera la pratique des notaires, qui consiste à attendre d'avoir un acheteur avant de notifier l'opération au bénéficiaire du droit de préemption.

Comme l'observait Maître Dupont, le projet instaure en réalité un droit de préférence. Aucune condition de la vente n'est encore établie (par exemple, le prix n'est encore qu'un prix souhaité par le vendeur) lorsque la Régie foncière est saisie. Après qu'elle a analysé les conditions du marché, il lui faut négocier avec le vendeur. Or, en principe, le béné-

cipe stelt de begunstigde van het recht van voorkoop zich enkel in de plaats van de koper onder dezelfde voorwaarden als hem.

In het Belgisch recht, bevat het recht van voorkoop noodzakelijkerwijze een tegenprestatie in de vorm van een bedrag, te weten de prijs die de partijen, namelijk de verkoper en de koper, overeengekomen zijn. Wat wordt de tegenprestatie voor de eigenaar in het geval van een inbreng in vennootschap ? Volgens het ontwerp, dreigt het recht van voorkoop toegepast te worden in de gevallen van inbreng in vennootschap, wat helemaal niet gelijkgesteld kan worden met een verkoop. Kan men zich voorstellen dat de overheid het recht van voorkoop uitoefent op een goed dat ingebracht wordt in een bvba die recent opgericht is door de eigenaar van het goed en door een vennoot ? Men moet op de eerste plaats de wil van de partijen respecteren.

De termijn voor de inwerkingtreding van het ontwerp mag niet te dicht bij de goedkeuring ervan liggen, omdat men anders de geldigheid van de overeenkomsten die vlak voor de inwerkingtreding gesloten zijn, op de helling zet. Meester van Opstal stelt een tamelijke lange termijn voor, bijvoorbeeld vier maanden, die beantwoordt aan de maximumtermijn tussen de ondertekening van een voorlopige verkoopsovereenkomst en het verlijden van de akte.

De notarissen moeten anderzijds kunnen gebruikmaken van een betrouwbare databank die de Grondregie moet opstellen. Een elektronisch databank zou ideaal zijn.

De spreker vindt ook dat de straffen in het ontwerp te zwaar zijn ten aanzien van de notarissen.

Een vraag waarmee de notarissen telkens weer te maken krijgen, is die van de tegenstrijdigheid. Wanneer twee goederen tegelijk verkocht worden, terwijl maar één onderworpen is aan het recht van voorkoop, moet de notaris dan de twee verkopen ter kennis brengen of slechts een ervan ? De wetgeving moet duidelijk zijn in dat verband.

III.2. Gedachtewisseling

De heer Olivier de Clippele vraagt statistieken over de uitoefening van het recht van voorkoop in Vlaanderen, waar de regeling verspreid is. Hoeveel dossiers worden voorgelegd en hoeveel verkopen worden uitgesteld, in vergelijking met het aantal uitoefeningen van het recht van voorkoop ?

Wat vinden de notarissen van de verplichting dat zij moeten overgaan tot een nieuwe kennisgeving, op straffe van strafrechtelijke vervolging, telkens een overeenkomst gewijzigd wordt ?

Meester Bart van Opstal antwoordt dat de Vlaamse wetgeving complex is vanwege het naast elkaar bestaan van een tiental decreten. In ieder geval heeft het recht van voorficiaire du droit de préemption se substitue simplement à l'acquéreur dans les mêmes conditions que lui.

En droit belge, le droit de préemption comporte nécessairement une contrepartie sous forme d'une somme d'argent, soit le prix convenu entre les deux parties que sont le vendeur et l'acheteur. Dès lors, en cas d'apport en société, quelle sera la contrepartie accordée au propriétaire ? Aux termes du projet, le droit de préemption risquerait d'être actionné dans des cas d'apport en société qui ne s'assimilent pas du tout à une vente. Imaginerait-on par exemple que les pouvoirs publics préemptent un bien apporté à une SPRL nouvellement créée par le propriétaire du bien et par un associé ? Il s'agit avant tout de respecter la volonté des parties.

Il est important que le délai d'entrée en vigueur du projet ne soit pas trop proche de son adoption, au risque de mettre à mal la validité de conventions conclues juste avant l'entrée en vigueur. Maître van Opstal préconise un délai assez long, par exemple de quatre mois, qui correspond au délai maximum entre la signature d'un compromis de vente et la passation de l'acte.

D'autre part, les notaires doivent pouvoir s'appuyer sur une base de données fiable dressée par la Régie foncière. Idéalement, celle-ci devrait être électronique.

L'orateur considère également que les sanctions contenues dans le projet sont trop lourdes à l'égard des notaires.

Enfin, une question récurrente à laquelle les notaires sont confrontés est celle de la discordance. Lorsque deux biens sont vendus simultanément alors qu'un seul est soumis au droit de préemption, le notaire doit-il notifier les deux ventes ou seulement l'une d'entre elle ? La législation doit être claire à cet égard.

III.2. Echange de vues

M. Olivier de Clippele souhaiterait des statistiques sur l'application du droit de préemption en Flandre, où ce mécanisme est répandu. Quel est le nombre de dossiers soumis, et donc de ventes retardées, par rapport au nombre d'exécutions du droit de préemption ?

Quel regard les notaires jettent-ils sur l'obligation qui leur est faite de procéder à une nouvelle notification, sous peine de poursuites pénales, chaque fois qu'une convention est modifiée ?

Maître Bart van Opstal répond que la législation flamande est complexe de part la cœxistence d'une dizaine de décrets. En tout état de cause, le droit de préemption

koop op minder dan 1 % van de vastgoedtransacties betrekking. Hij voegt eraan toe dat de notaris pas verplicht is een wijziging van de verkoopsovereenkomst mee te delen wanneer het over de prijs gaat.

Meester James Dupont zegt dat de wijzigingen in extremis van een overeenkomst zeer courant zijn. In dat geval kan de notaris enkel tot de verkoop overgaan als de begunstigde van het recht van voorkoop geconfronteerd wordt met minder gunstige voorwaarden. Hij moet dan de nieuwe voorwaarden ter kennis brengen. De beoordeling van de notaris is zeer delicaat. Het kan de procedure bovendien potentieel verzwaren.

Mevrouw Céline Fremault laakt het feit dat de informatie die ter kennis gebracht moet worden dezelfde is, of het nu gaat over het moment van de verklaring van het voornemen om te vervreemden of het moment van de voorlopige verkoopsovereenkomst of die van de ontwerpakte. Men zou moeten overgaan tot een splitsing naargelang de evolutie van de operatie. Het doel om speculatie te voorkomen moet in verhouding staan tot de administratieve rompslomp. Mevrouw Fremault stelt de gehoorde notarissen bovendien vragen over de meest realistische wijze om de intentieverklaring in te vullen.

Meester Bart van Opstal antwoordt dat het een politieke keuze is. De verplichtingen inzake kennisgeving in de twee andere Gewesten zijn minder ingewikkeld dan die in het ontwerp. Aangezien dit ontwerp om een recht van voorkeur gaat, waarbij de prijs geen doorslaggevend element is, meent de notaris dat het niet realistisch zou zijn om een kennisgeving op te leggen voor iedere mogelijke wijziging van de prijs.

Meester James Dupont is het daarmee eens. Hij vergelijkt het recht van voorkoop met een openbare verkoop waarbij de Grondregie zou opbieden. Dat zou onmogelijk zijn indien het goed te koop aangeboden wordt zonder dat een prijs voorgesteld wordt. Het gebeurt echter vaak dat een verkoper de gevraagde prijs vermindert omdat er na een zekere tijd minder kandidaten zijn. Moet de notaris in dat geval altijd de prijswijziging ter kennisbrengen ? Dat is des te minder aangewezen omdat hij niet altijd op de hoogte is van dat soort wijziging; dat is vaak pas het geval bij de ondertekening van de akte.

Mevrouw Nathalie Gilson wenst het advies van de notarissen over de werking van het recht van voorkoop in de andere Gewesten.

Meester Bart van Opstal zegt dat dat recht opgang maakt in Vlaanderen waar onlangs een decreet goedgekeurd is om de procedures te uniformiseren. Tot dan regelden verschillende decreten rechten van voorkoop volgens uiteenlopende regels. Die onzekerheid bestaat nu niet meer. Anderzijds heeft Vlaanderen een administratieve vereenvoudiging doorgevoerd door een elektronische databank in te voeren en de kennisgeving langs elektronische weg te laten verlo-

concerne moins de 1 % des transactions immobilières. Il ajoute que le notaire n'est tenu de notifier une modification de la convention de vente que si elle concerne le prix.

Maître James Dupont affirme que les modifications in extremis d'une convention sont très courantes. En ce cas, le notaire ne peut procéder à la vente si le bénéficiaire du droit de préemption était confronté à des conditions moins favorables. Il doit alors lui notifier les nouvelles conditions. Cette appréciation du notaire est des plus délicates. Il s'agit en outre d'un alourdissement potentiel de la procédure.

Mme Céline Fremault désapprouve le fait que les informations devant être notifiées soient les mêmes, qu'il s'agisse du moment de la déclaration d'intention d'aliéner, de celui du compromis de vente ou de celui du projet d'acte. Il y aurait lieu de procéder à une dissociation en fonction de l'évolution de l'opération. Le but d'éviter la spéculation doit être proportionné aux lourdeurs administratives. Mme Fremault interroge en outre les notaires entendus sur la manière la plus réaliste de compléter la déclaration d'intention.

Maître Bart van Opstal répond que cela relève d'un choix politique. Les obligations de notification existant dans les deux autres Régions sont moins lourdes que celles du projet. Etant donné que celui-ci concerne un droit de préférence, dans lequel le prix n'est pas un élément déterminant, le notaire estime qu'il ne serait pas réaliste d'imposer une notification à chacune des modifications éventuelles du prix.

Maître James Dupont partage cet avis. Il compare le droit de préemption à une vente publique dans laquelle la Régie foncière surenchérirait. Cela serait impossible si le bien était offert à la vente sans qu'aucun prix ne soit proposé. Or, il arrive souvent qu'un vendeur baisse le prix qu'il avait demandé faute d'amateurs après un certain temps. Dans ce cas, le notaire doit-il derechef notifier la modification du prix ? Cela est d'autant moins indiqué qu'il n'est pas toujours au courant de ce type de modification; ce n'est souvent le cas qu'à la signature de l'acte.

Mme Nathalie Gilson souhaite avoir l'avis des notaires sur le fonctionnement du droit de préemption dans les autres Régions.

Maître Bart van Opstal dit que ce droit fait florès en Flandre, où un décret a récemment été adopté pour uniformiser les procédures. Jusqu'alors, différents décrets organisaient des droits de préemption selon des modalités disparates. Cette incertitude est désormais levée. D'autre part, la Flandre a procédé à une simplification administrative en instaurant une base de données électroniques et la notification par voie électronique. Chaque citoyen peut en outre

pen. Iedere burger kan bovendien nagaan of zijn woning onder het recht van voorkoop zou kunnen vallen.

Meester James Dupont voegt eraan toe dat Brussel Leefmilieu een databank bijhoudt die een bron van inspiratie zou kunnen zijn. Hij vestigt tevens de aandacht van de commissieleden op het feit dat, wanneer een koppel een goed te koop aanbiedt, een notaris reeds een veertigtal kennisgevingen moet doen.

De heer Mohamed Azzouzi heeft weet van verkopen van goederen in een zone met recht van voorkoop waar de gemeentebesturen pas a posteriori verwittigd werden.

Meester James Dupont is verbaasd. In zo'n perimeter, heeft de notaris de verplichting om de verkoop vóór de ondertekening van de akte mede te delen. Hij mag zijn medewerking niet verlenen aan een onwettige transactie.

De notaris zal pas tot de kennisgeving overgaan wanneer hij zeker is dat de prijs overeengekomen is tussen de partijen en dat niet louter de prijs is die gevraagd is door de verkoper, aldus Meester Bart van Opstal. Als er schorsende voorwaarden zijn verbonden aan de verkoop, moet de notaris wachten tot die voorwaarden zijn vervuld.

Mevrouw Nathalie Gilson vraagt zich bijgevolg af of het goed is om een kennisgeving op te leggen vanaf het moment van het voornemen om te vervreemden in plaats van bij de voorlopige verkoopsovereenkomst.

Meester James Dupont en Meester Bart van Opstal zijn immers gekant tegen een zo vroege kennisgeving, ook al wordt er meer tijd gegund aan de overheid. De termijn van twee maanden voor de begunstigde van het recht, die van kracht is in de andere Gewesten, is redelijk. Een kennisgeving na de voorlopige verkoopsovereenkomst biedt het voordeel dat er over de prijs niet meer wordt gesproken. In het stadium van het loutere voornemen kan er nog veel tijd verstrijken vooraleer de onderhandelingen over de wijze van verkopen voorbij zijn.

Bovendien zal een vroege kennisgeving ook de discretie in gevaar brengen. Verkopers wensen niet noodzakelijk dat de transactie bekend wordt. Welke garanties kunnen worden geboden voor de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer in geval van informatie aan de overheid ?

De heer Erland Pison vraagt of het recht van voorkoop in de overige Gewesten alleen geldt voor de verkoop of ook voor het recht van opstal of het recht van erfpacht.

Meester James Dupont legt uit dat het soms gebeurt dat een verkoop alleen betrekking heeft op een overblijvend gedeelte van het goed terwijl de erfpacht geregeld is van een andere overeenkomst. Men moet dan bepalen of de oppervlakte of de ondergrond moet worden meegedeeld.

vérifier si son habitation pourrait tomber sous le coup d'un droit de préemption.

Maître James Dupont ajoute que Bruxelles Environnement tient une base de données qui pourrait être une source d'inspiration. Il attire également l'attention des commissaires sur le fait que, lors de la mise en vente d'un bien par un couple, un notaire doit déjà effectuer une quarantaine de notifications.

M. Mohamed Azzouzi a eu vent de ventes de biens situés dans une zone de préemption dont les autorités communales ne furent informées qu'a posteriori.

Maître James Dupont s'en étonne. Dans un tel périmètre, un notaire a l'obligation de notifier la vente avant la signature de l'acte. Il ne peut apporter son concours à une opération entachée d'illégalité.

Le notaire ne procédera à la notification qu'une fois qu'il est certain que le prix a été convenu entre les parties et que ce dernier n'est pas simplement le prix demandé par le vendeur, ajoute Maître Bart van Opstal. A tel point que, si la vente est assortie de conditions suspensives, le notaire devra attendre la réalisation de ces conditions.

Mme Nathalie Gilson se demande dès lors s'il est heureux d'imposer une notification dès le moment de l'intention d'aliéner plutôt que lors du compromis de vente.

Maîtres James Dupont et Bart van Opstal sont en effet défavorables à une notification si précoce, même si elle donne plus de temps à l'autorité publique. Le délai de deux mois en faveur du bénéficiaire du droit, qui est en vigueur dans les autres Régions, est un délai raisonnable. Une notification à l'issue du compromis présente l'avantage que le prix n'est plus à discuter; tandis qu'au stade de la simple intention, il peut s'écouler encore beaucoup de temps avant que les négociations sur les modalités de la vente n'aboutissent.

De plus, une notification précoce pourrait être une source de perte de discrétion. Des vendeurs ne souhaitent pas forcément que l'opération se sache. Quelles garanties peuvent être offertes au respect de la vie privée en cas d'information des pouvoirs publics ?

M. Erland Pison demande si, dans les autres Régions, le droit de préemption s'attache uniquement à la vente ou également au droit de superficie et au droit d'emphytéose.

Maître James Dupont explique qu'il arrive parfois qu'une vente ne porte que sur une partie résiduaire du bien tandis que l'emphytéose fait l'objet d'une autre convention. Il faut alors déterminer si c'est la superficie ou le tréfonds qui doit être notifié.

De heer Mohamed Azzouzi wenst te weten waarom de gelijkstelling van het recht dat door het ontwerp wordt geregeld met een voorkeurrecht een probleem oplevert.

Meester Bart van Opstal preciseert dat er thans geen enkel voorkeurrecht ten gunste van de Belgische overheden bestaat. Dat is op zich geen beletsel. De kwestie van de rechten die de begunstigde mag uitoefenen is niet duidelijk. Gezien de dreiging van zware boetes voor de vastgoedmakelaars, moeten hun verplichtingen precies worden bepaald.

Mevrouw Céline Fremault vraagt het advies van de notarissen in verband met de Waalse regeling inzake kennisgeving van een verklaring inzake het voornemen om te vervreemden.

Meester Bart van Opstal antwoordt dat er in tegenstelling tot het ontwerp dat wordt besproken, al een voorlopige verkoopovereenkomst moet bestaan wanneer de notaris een verkoop in Wallonië moet meedelen.

IV. Voortzetting van de algemene bespreking

Vergadering van 14 november 2008

De heer Olivier de Clippele vraagt de minister-president hoe hij zal antwoorden op de bezwaren die de gehoorde notarissen hebben opgeworpen.

De minister-president legt uit dat die bezwaren zouden kunnen vertaald worden in amendementen op het ontwerp en benadrukt dat hij het al gewijzigd heeft na opmerkingen van de Federatie van Notarissen.

De heer Olivier de Clippele vraagt hoe men de notaris van een verkoop waarvan de partijen hun verplichtingen willen ontlopen kan beschermen ? Als hij pas kennis krijgt van een verkoop als de partijen bij hem komen om een voorlopige verkoopovereenkomst te tekenen, moet hij weigeren om zijn medewerking te verlenen en vragen dat de akte wordt gewijzigd.

Het doel van het ontwerp bestaat erin de Regie zo snel mogelijk op de hoogte te brengen van een transactie, zegt meester Philippe Levert. Bijgevolg moet de kennisgeving plaatshebben vóór de voorlopige verkoopsovereenkomst. Als een hoopvolle verkoper begint met een té hoge prijs te vragen, is de kans groot dat de Regie dat bod, dat op speculatie lijkt, zal afwijzen. In het algemeen, zal de verkoper nadien met een derde onderhandelen. Aangezien de prijs van het bod is gewijzigd, zal de notaris verplicht zijn om het opnieuw mede te delen.

Mevrouw Nathalie Gilson is bezorgd over de gevallen van inbreng in vennootschap waarover de gehoorde notarissen het hebben gehad en waarbij het gebruik van een recht van voorkoop zou ingaan tegen de wil van de partijen.

M. Mohamed Azzouzi souhaite savoir en quoi l'assimilation du droit organisé par le projet à un droit de préférence est problématique.

Maître Bart van Opstal précise qu'il n'existe actuellement aucun droit de préférence en faveur d'autorités publiques belges; ce qui n'est pas en soi un obstacle. Mais la question des droits que le bénéficiaire peut exercer n'est pas claire. Vu la menace d'amendes sévères qui pèse sur les agents immobiliers, il s'impose aussi de définir précisément leurs obligations.

Mme Céline Fremault demande l'avis des notaires à propos du mécanisme wallon de notification d'une déclaration d'intention d'aliéner.

Maître Bart van Opstal répond qu'à la différence du projet en discussion, il doit déjà exister un compromis quand le notaire doit notifier une vente en Wallonie.

IV. Poursuite de la discussion générale

Réunion du 14 novembre 2008

M. Olivier de Clippele demande au ministre-président comment il répondra aux objections soulevées par les notaires auditionnés.

Le ministre-président explique que ces observations pourraient se traduire par des amendements au projet et souligne qu'il a déjà modifié celui-ci suite à des remarques de la Fédération des notaires.

Comment protéger le notaire d'une vente dont les parties entendent échapper à leurs obligations, s'enquiert M. Olivier de Clippele ? S'il n'a connaissance d'une vente que quand les parties se rendent chez lui pour signer un compromis, il doit alors refuser d'y prêter son concours et demander que l'acte soit rectifié.

L'objectif du projet est d'informer au plus tôt la Régie d'une transaction, affirme Maître Philippe Levert. Dès lors, la notification doit intervenir avant le compromis de vente. Si un vendeur plein d'espérance commence par demander un prix très élevé, il y a fort à parier que la Régie repoussera cette offre qui s'apparente à une spéculation. Généralement, le vendeur négociera ensuite avec un tiers. Comme le prix de l'offre aura été modifié, le notaire aura alors l'obligation de la notifier une nouvelle fois.

Mme Nathalie Gilson est préoccupée par les cas d'apports en société évoqués par les notaires entendus dans lesquels la mise en branle d'un droit de préemption contreviendrait à la volonté des parties.

Meester Philippe Levert herhaalt dat het recht van voorkoop slechts geringe gevolgen heeft voor de vastgoedtransacties (minder dan 1 % van de Vlaamse transacties). Hetzelfde geldt voor de inbrengen in vennootschap. Het ontwerp heeft geen ander doel dan de bedrieglijke inbrengen in vennootschap te bestrijden. Bovendien zijn zowel de afbakening van de perimeter als de beslissing om te voorkopen onderworpen aan de rechterlijke controle.

De heer Olivier de Clippele vraagt zich bijgevolg af of het niet opportuun zou zijn om de uitsluiting van het recht van voorkoop uit te breiden naar de gevallen van inbreng onder naasten van een goed in een familievennootschap.

Integendeel, aldus de minister-president. Dat is uitgerekend het geval waarin de fraude het meest waarschijnlijk is.

Meer in het algemeen, moet men de vrees laten vallen dat het recht van voorkoop een instrument is dat op een ongelegen moment in heel het Gewest wordt gebruikt. Het is helemaal niet de bedoeling van de regering om er veel gebruik van te maken. De voorkoopperimeters zijn beperkt. Men had die afbakening kunnen beperken tot een duur van vier jaar, volgens de tijd die nodig is om de wijken in kwestie te vernieuwen.

Het is wel degelijk zo dat men het recht van voorkoop volgens de heer Yaron Pesztat moet opvatten. In de memorie van toelichting van de ordonnantie van 18 juli 2002 betreffende het recht van voorkoop, worden de omstandigheden die hebben geleid tot de invoering van dit recht in het Brussels Gewest overigens uitvoerig toegelicht. Het ging erom de vastgoedspeculatie in bepaalde vastgestelde perimeters tegen te gaan, met name in de buurt van het Zuidstation. Er heerste jarenlang een goudkoorts, die overheidsprojecten onmogelijk maakte.

Sindsdien wordt het recht van voorkoop ook opgevat als een meer algemeen doel voor het grondbeleid, doch altijd binnen beperkte gevallen. Daarom moet men wat handiger tewerkgaan in bepaalde gevallen van openbaar nut. De heer Pesztat illustreert onder meer zijn woorden met de aanleg van de Flageyplein, waar er volop gespeculeerd wordt. In zo'n geval is het terecht om het voorkooprecht strategisch aan te wenden. Hij is het trouwens eens met de wens van minister Cerexhe dat het voorkooprecht ook van toepassing moet zijn op de linten voor de handelskernen.

De volksvertegenwoordiger merkt eveneens op dat het grootste probleem met het ontwerp de toepassing van het voorkooprecht is zodra de intentie tot vervreemden is bekendgemaakt. Hij wenst dat de minister-president duidelijker uitlegt waarom de voorkopende overheden thans niet genoeg tijd hebben om op te treden en zo snel mogelijk van bij het begin van de verkoopprocedure moeten kunnen optreden.

Ook mevrouw Isabelle Molenberg wil weten hoe de minister-president rekening zal houden met de kritiek van de

Maître Philippe Levert tient à rappeler que le droit de préemption n'a qu'un faible impact sur les transactions immobilières (moins de 1 % des transactions flamandes). Il en est de même pour les apports en société. Le projet n'a pas d'autre but que de contourner les apports en société frauduleux. En outre, tant la délimitation du périmètre que la décision de préempter sont soumises à un contrôle juridictionnel.

M. Olivier de Clippele se demande dès lors s'il ne serait pas opportun d'étendre l'exclusion du droit de préemption aux cas d'apport entre proches d'un bien à une société familiale.

Au contraire, coupe le ministre-président. C'est précisément le cas dans lequel la fraude est la plus probable.

Plus largement, il faut se départir de la peur que le droit de préemption ne soit un instrument utilisé intempestivement dans toute la Région. Il n'est pas du tout dans l'intention du gouvernement d'en multiplier les activations. Les périmètres de préemption sont réduits. On aurait même pu limiter cette délimitation à une durée de quatre ans, selon le temps d'action nécessaire pour réhabiliter les quartiers visés.

C'est bien ainsi qu'il faut comprendre le droit de préemption, selon M. Yaron Pesztat. Dans l'exposé des motifs de l'ordonnance du 18 juillet 2002 relative au droit de préemption, les circonstances ayant présidé à l'introduction de ce droit en Région bruxelloise sont d'ailleurs longuement développées. Il s'agissait de contrecarrer la spéculation immobilière dans certains périmètres bien définis, en particulier les alentours de la gare du Midi. On y avait assisté pendant des années à une ruée vers l'or qui avait rendu toute réalisation d'un projet public impossible.

Depuis, le droit de préemption est aussi perçu comme un outil plus général de politique foncière, mais toujours dans des cas d'ampleur marginale. Cela justifie donc d'être un peu plus procédurier dans des cas précis d'utilité publique. M. Pesztat illustre notamment son propos par le développement de la place Flagey, où sévit une spéculation rageuse. Dans un tel cas, il est légitime d'actionner un droit de préemption de façon stratégique. Il partage d'ailleurs le souhait du ministre Cerexhe d'étendre le droit de préemption aux liserés des noyaux commerciaux.

Le député observe également que la difficulté principale que soulève le projet est l'application du droit de préemption dès l'intention d'aliéner. Il voudrait que le ministre-président explique plus avant en quoi les pouvoirs préemptants n'ont aujourd'hui pas assez de temps pour agir et doivent pouvoir intervenir au plus près du moment où la procédure de vente commence.

Mme Isabelle Molenberg souhaite elle aussi savoir comment le ministre-président rencontrera les critiques émises

notarissen op zijn ontwerp en hoe hij van plan is het voorkooprecht toe te passen op een inbreng in vennootschap die niet gepaard gaat met een geldelijke tegenprestatie.

De minister-president is van oordeel dat het onderscheid tussen voorkooprecht en voorkeurrecht niet werkbaar is. Dat is een onderscheid in de rechtsleer zonder reële gevolgen. Voorts belet niets het Brussels Gewest om een voorkeurrecht in te voeren. Zelfs wanneer dat onderscheid een inbreuk van het Gewest op de federale bevoegdheden zou veroorzaken, zal het bovendien verantwoord zijn door het principe van de impliciete bevoegdheden (artikel 10 van de bijzonder wet van 8 augustus 1980 tot hervorming van de instellingen).

Het is de Grondregie die gevraagd heeft om de termijnen tot de intentieverklaring tot overdracht te verlengen. Dat zou in de praktijk niet op grote hinderpalen mogen stoten.

Ter attentie van degene die de dringende gevolgen van het voorkooprecht vrezen, antwoordt de minister-president dat, bij gebreke van dat recht, het Gewest gebruik zou maken van onteigening, wat het eigendomsrecht in veel grotere mate schendt.

Behalve de kwestie van de kennisgeving vanaf de intentieverklaring tot overdracht, heeft de Regering rekening gehouden met alle opmerkingen van de Federatie van Notarissen.

De heer Erland Pison is niet tevreden over de uitleg van de minister-president. Het argument van die gematigde intenties legt geen gewicht in de weegschaal ten opzichte van de mogelijkheid dat een toekomstige Regering dat instrument op veel agressievere wijze gebruikt, temeer daar een overheid gemakkelijker een vereenvoudigd en vrij ruim toepasbaar voorkooprecht zal uitoefenen, terwijl een onteigening onderworpen is aan zeer strikte juridische voorwaarden. De regeling voor de kennisgeving die tijdwinst zou moeten opleveren voor de Grondregie, zal de procedurekosten vooral de hoogte injagen.

Mevrouw Els Ampe vraagt of de Regering al bepaalde toepassingen voor ogen had toen ze dat ontwerp van ordonnantie heeft ingediend. Wordt dat ontwerp gemotiveerd door een concrete noodzaak of strekt het enkel tot verbetering van de wetgeving ?

Volgens de volksvertegenwoordigster is het van primordiaal belang voor ogen te houden dat het er de plaatselijke en gewestelijke overheden niet om te doen is langs die weg grote eigenaars te worden. Ze dringt erop aan dat de strekking van het ontwerp beperkt blijft tot de specifieke strijd tegen stadskankers.

Mevrouw Céline Fremault herhaalt dat ze het ontwerp goedkeurt (want het verbetert de oorspronkelijke ordonnantie), en zeker als er amendementen zullen worden ingediend. Ze is evenwel niet overtuigd van de toegemeten

par les notaires envers son projet et comment il entend appliquer le droit de préemption à un apport en société dénué de contrepartie en argent.

Le ministre-président considère que la distinction entre droit de préemption et droit de préférence est inopérante. C'est une considération doctrinale sans implication réelle. Rien n'interdit par ailleurs la Région bruxelloise d'instituer un droit de préférence. De surcroît, quand bien même cette distinction causerait un empiètement de la Région sur les compétences fédérales, celui-ci serait justifié par le principe des compétences implicites (article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles).

C'est la Régie foncière qui a demandé l'allongement des délais jusqu'à la déclaration d'aliéner. Cela ne devrait pas rencontrer de gros obstacles en pratique.

A ceux qui redoutent les effets contraignants du droit de préemption, le ministre-président répond qu'en l'absence de ce droit, la Région recourrait à l'expropriation, qui est bien plus attentatoire au droit de propriété.

Hormis la question de la notification dès la déclaration d'intention d'aliéner, le Gouvernement a pu apaiser l'ensemble des critiques de la Fédération des Notaires.

M. Erland Pison n'est pas satisfait des explications du ministre-président. L'argument de ces intentions modérées n'est d'aucun poids face à la possibilité qu'un futur gouvernement manie cet outil de façon plus agressive. D'autant plus qu'un pouvoir public exercera plus facilement un droit de préemption assoupli et assez largement ouvert, alors qu'une expropriation est soumise à des conditions juridiques très rigoureuses. Les mécanismes de notification qui devraient permettre de gagner du temps à la Régie pousseront surtout à la hausse les coûts de procédure.

Mme Els Ampe demande si le Gouvernement a déposé ce projet d'ordonnance en ayant déjà en vue certaines applications. Ce projet est-il motivé par une nécessité concrète ou n'a-t-il pour raison d'être qu'une amélioration législative ?

Selon la députée, il est primordial de garder à l'esprit que les pouvoirs locaux et régionaux n'ont pas pour vocation de devenir de gros propriétaires par ce biais. Elle tient à ce que l'ampleur de ce projet reste réduite à la lutte ponctuelle contre des chancres.

Mme Céline Fremault répète qu'elle approuve le projet (car il améliorera l'ordonnance d'origine) encore plus si des amendements seront déposés. Elle n'est cependant pas convaincue par le délai imparti en cas de déclaration

termijn in geval van intentieverklaring. De Waalse regeling lijkt haar beter. Anderzijds rijst de vraag waarom men al om zoveel informatie wenst in die fase van de procedure ?

De minister-president is van oordeel dat bij een onteigeningsprocedure geen rekening wordt gehouden met de effectieve van een goed bij de door de overheid toegekende vergoeding. In dat geval is de prijs van de voorkooptransactie voordeliger voor de eigenaar, want hij stelt die zelf vast.

Om te garanderen dat het ontwerp van ordonnantie in beperkte mate zal worden toegepast, wijst de minister-president op de beperkte financiële middelen van het Gewest. Dat is de hoofdreden waarom het voorkooprecht slechts marginaal zal worden toegepast.

In welke gevallen zal de ordonnantie worden toegepast ? De wijkcontracten zijn het bevoorrechte kader van de voorkoop, die ook de laatste obstakels voor bijvoorbeeld de uitbreiding van de haven uit de weg zal kunnen ruimen. De GOMB zal er eventueel gebruik van kunnen maken voor gebouwen die bestemd zijn voor mensen met een middelgrote inkomen. Ook de lokale overheden zouden met dat middel de eigenaars ertoe kunnen verplichten hun goederen in een verwaarloosde zone te renoveren. Om zijn voorkooprecht uit te oefenen, zal het Gewest kunnen gebruikmaken van de middelen die het elk jaar uittrekt voor eventuele onteigeningen. Het ontwerp heeft bijgevolg een aantal potentiële toepassingen, die evenwel altijd beperkt en legitiem zijn.

In verband met de opmerking van mevrouw Fremault legt meester Philippe Levert uit dat alle gegevens die het ontwerp eist in geval van intentieverklaring absoluut noodzakelijk zijn voor de Regie. Er is geen reden om dat moment te onderscheiden van het moment van de voorlopige verkoopsovereenkomst, temeer daar de Regie de risico loopt onvolledige of onjuiste informatie te krijgen ten opzichte van de overeenkomsten die zal worden gesloten.

Hij weerlegt de gegrondheid van onderscheid tussen voorkooprecht en voorkeurrecht, want dat zal stuiten op het prijselement. Het Gewest kan niet zelf over de prijs onderhandelen, gelet op de bijzondere wet.

De heer Olivier de Clippele neemt akte van het feit dat de minister-president openstaat voor constructieve alternatieven die de regeling niet tenietdoen. Dat wordt door de minister-president bevestigd.

Vergadering van 14 januari 2009

De heer Olivier de Clippele vraagt om te kunnen beschikken over een tekst waarin de amendementen verwerkt zijn.

d'intention; le système wallon lui semble meilleur. D'autre part, pourquoi exiger autant d'informations dès ce stade de la procédure ?

Le ministre-président estime que dans une procédure d'expropriation, la valeur affective d'un bien n'est pas prise en compte dans l'indemnisation accordée par les pouvoirs publics. En l'espèce, le prix de la transaction préemptée est plus avantageux pour le propriétaire, car il en convient lui-même.

Afin de certifier l'application limitée que connaîtra le projet d'ordonnance, le ministre-président met en avant les ressources financières réduites de la Région. C'est la principale raison pour laquelle le droit de préemption est condamné à la marginalité.

Quelles seront les applications du projet ? Les contrats de quartier sont le cadre privilégié de la préemption. Celle-ci pourrait aussi lever d'ultimes obstacles à l'extension du port, par exemple. La SDRB pourrait éventuellement y recourir également pour des immeubles destinés aux revenus moyens. De même, les pouvoirs locaux pourraient par ce moyen obliger des propriétaires à rénover des biens situés dans une zone abandonnée. Afin d'exercer son droit de préemption, la Région pourrait utiliser les moyens qu'elle provisionne chaque année en vue d'éventuelles expropriations. Le projet vise donc tout un éventail d'applications potentielles, mais toujours limitées et légitimes.

A Mme Fremault, Maître Philippe Levert explique que toutes les informations exigées par le projet en cas de déclaration d'intention sont absolument nécessaires à la Régie. Il n'y a pas lieu de distinguer ce moment de celui du compromis, d'autant plus que la Régie risquerait de recevoir une information incomplète ou discordante par rapport à la convention qui sera conclue.

Il récuse la pertinence d'une distinction entre droit de préemption et droit de préférence, car elle achopperait sur l'élément du prix. La Région ne peut négocier elle-même le prix, aux termes de la loi spéciale.

M. Olivier de Clippele prend bonne note du fait que le ministre-président est ouvert à la discussion d'alternatives constructives et n'annulant pas la portée du dispositif; ce que le ministre-président confirme.

Réunion du 14 janvier 2009

M. Olivier de Clippele demande à pouvoir disposer d'un texte collationné qui tient compte des amendements.

De voorzitter antwoordt dat er een geconsolideerde tekst bestaat die enkel rekening houdt met de amendementen van de Regering en dat die ter beschikking van de commissieleden zal worden gesteld.

De heer Mohamed Azzouzi wijst erop dat die werkwijze ongebruikelijk is. Dat werk kan worden uitgevoerd bij het bespreken van de teksten.

De heer Olivier de Clippele wijst erop dat de Gewesten in eerste instantie een vrij overeengekomen verkoopprijs niet ter discussie konden stellen. De Regering heeft dat standpunt gewijzigd na het Advies van de Raad van State. Sinds 1988 zijn de Gewesten bevoegd voor het voorkooprecht, maar hebben ze niet het recht om de overeenkomsten tussen partijen te wijzigen. De wetgeving wordt veel toegepast in Vlaanderen en weinig in Wallonië. In Vlaanderen is het vooral het geval voor de natuurreservaten. In Vlaanderen geeft de voorkoop een boost aan de prijzen, terwijl het in Brussel de bedoeling is om speculatie te bestrijden.

Er bestaat een recht van voorkoop in Vlaanderen in 28 gemeenten rond het Brussels Gewest. In die woningbouwgebieden en woningvernieuwingsgebieden is er voorkoop geweest voor 1200 verkopen. Dat frustreert de koper. In dat geval, worden de goederen later toegewezen aan mensen die culturele banden hebben met Vlaanderen.

In dat systeem, wordt de verkoper betaald en wordt de koper uitgeschakeld. Als gevolg van de invoering van perimeters van voorkoop, daalt de verkoopprijs in het algemeen met 10-15 %.

De minister-president verwerpt de apocalyptische visie van de heer de Clippele. De verkoopprijs zal altijd de prijs zijn bepaald door de verkoper. De overheden met recht van voorkoop kunnen niet onderhandelen over de prijs. In dat verband ziet de minister-president niet in hoe de verkoopprijs zou kunnen dalen met 10-15 %. De vraag rijst of de voorkoop een inbreuk vormt op het eigendomsrecht. Bovendien wordt dat recht uitgeoefend in uitzonderlijke omstandigheden.

De heer Olivier de Clippele zegt daarentegen dat de koper en de huurder de prijzen bepalen. De facto, wordt de voorkoop uitgeoefend op het moment van de verkoopsovereenkomst. Ook al wordt er niet voortdurend geschoten, toch zal het geweer permanent gericht worden.

De heer Yaron Pesztat stelt vast dat de heer de Clippele het principe zelf van het recht van voorkoop op de helling zet, terwijl dat niet de kern van het debat is.

Mevrouw Céline Fremault stelt vast dat de heer de Clippele tijdens de vorige zittingsperiode zijn mond moest houden over de voorkoop die hem opgelegd werd en dat hij vandaag vrijer spreekt. Debatten en hoorzittingen hebben plaatsgevonden. Nu moet men vooruitgang boeken.

Le Président répond qu'un texte consolidé qui tient compte uniquement des amendements du gouvernement existe et sera mis à la disposition des commissaires.

M. Mohamed Azzouzi note que cette démarche est inhabituelle. Ce travail peut se faire en examinant les textes.

M. Olivier de Clippele rappelle que dans un premier temps, les Régions ne pouvaient pas renégocier un prix de vente librement convenu. Le gouvernement a changé de point de vue à la suite du point de vue exprimé par le Conseil d'État. Depuis 1988, les Régions sont compétentes pour la préemption, sans avoir le droit de changer les conventions entre parties. La législation s'applique beaucoup en Flandre et peu en Wallonie. En Flandre, c'est surtout le cas pour les réserves naturelles. En Flandre, la préemption soutient les prix alors qu'à Bruxelles le but est de lutter contre la spéculation.

Il existe un droit de préemption flamand pour 28 communes qui entourent la Région bruxelloise. Dans ces « woningbouwgebieden » et « woningvernieuwingsgebieden » il y a eu une préemption pour 1200 ventes. Ceci frustre l'acheteur. Dans ce cas, les biens sont ultérieurement attribués à des gens qui ont des liens culturels avec la Flandre.

Par ce système, le vendeur est payé et l'acheteur est évincé. Suite à la mise en place de périmètres de préemption, le prix de vente baisse généralement de 10 à 15 %.

Le ministre-président rejette la vision apocalyptique brossée par M. de Clippele. Le prix de vente sera toujours celui fixé par le vendeur. Les pouvoirs préemptants ne pourront négocier ce prix. Dans ce cadre, le ministre-président ne voit pas comment le prix de vente pourrait baisser de 10 à 15 %. La question est de savoir si la préemption porte atteinte au droit de propriété. De plus, elle sera activée dans des situations exceptionnelles.

M. Olivier de Clippele affirme au contraire que ce sont l'acheteur et le locataire qui font les prix. Dans les faits, la préemption sera ouverte au moment du compromis. Même si le coup de fusil ne partira pas constamment, le fusil sera pointé en permanence.

M. Yaron Pesztat constate que M. de Clippele remet en question le principe même du droit de préemption alors que ce n'est pas l'objet du débat.

Mme Céline Fremault constate que sous la précédente législature M. de Clippele devait se taire sur la préemption qui lui était imposée et que maintenant il parle plus librement. Des débats et des auditions ont eu lieu. Il faut maintenant aller de l'avant.

V. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

Artikel 1

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Artikel 1 wordt aangenomen met 13 stemmen, bij 1 onthouding.

Artikel 2

Amendement nr. 8

De heer Olivier de Clippele geeft toelichting bij het amendement. Het Franse woord « désaffecté » betekent dat een goed voor iets anders gebruikt wordt. Men moet het woord « abandonné » (leegstaand) gebruiken. Talrijke goederen hebben een andere bestemming dan de bestemming uit het GBP maar staan daarom niet leeg. Men moet de tekst dus verduidelijken. Goede intenties volstaan niet.

De minister-president preciseert dat het om leegstaande goederen gaat in de zin van « leeg » en niet in de zin van « slecht onderhouden ». Het gaat over de algemene betekenis en niet om de stedenbouwkundige betekenis. Men zou het woord « inutilisé » (ongebruikt) kunnen gebruiken voor « leeg staand ».

De heer Olivier de Clippele stelt dus vast dat het woord « ongebruikt » de echte betekenis van « désaffecté » is.

Mevrouw Nathalie Gilson legt uit dat het woord « abandonné » in het Frans een gebrek aan onderhoud veronderstelt terwijl « ongebruikt » de echte betekenis van « désaffecté » is.

De minister-president bevestigt dat het een gebouw betreft dat niet meer in gebruik is en dat niet meer volgens zijn bestemming gebruikt wordt.

Mevrouw Céline Fremault verwijst naar artikel 18 van de huisvestingscode dat het woord in kwestie definieert.

Mevrouw Nathalie Gilson vraagt dat in de tekst naar die code verwezen wordt.

De minister-president meent dat alle verduidelijkingen gegeven zijn.

Amendement nr. 9

De heer Olivier de Clippele geeft toelichting bij het amendement. Hoe zal in de praktijk het recht van voor-

V. Discussion des articles et votes

Article 1er

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 1er est adopté par 13 voix et 1 abstention.

Article 2

Amendement n° 8

M. Olivier de Clippele présente l'amendement. Le mot « désaffecté » signifie qu'un bien est utilisé à un autre usage. Il convient d'utiliser le mot « abandonné ». De nombreux biens sont utilisés selon une autre affectation que celle du PRAS sans être abandonnés. Il convient donc de clarifier le texte. Des déclarations de bonne intention ne suffisent pas.

Le ministre-président précise qu'il s'agit de « biens abandonnés » dans le sens de « vides » et non dans le sens de « mal entretenus ». C'est le sens commun et non le sens urbanistique qu'il faut retenir. On pourrait retenir le terme « inutilisé » pour dire « abandonné ».

M. Olivier de Clippele note donc que « ongebruikt » est la véritable signification de « désaffecté ».

Mme Nathalie Gilson explique que le mot « abandonné » en français inclut un manque d'entretien alors que « ongebruikt » signifie simplement « pas utilisé ».

Le ministre-président confirme qu'il s'agit d'un bâtiment qui n'est plus opérationnel et dont on ne fait pas usage selon son affectation.

Mme Céline Fremault renvoie à l'article 18 du Code du Logement qui définit le terme en question.

Mme Natahlie Gilson demande de produire ce code et de s'y référer dans le texte.

Le ministre-président estime que tous les éclaircissements ont été donnés.

Amendement n° 9

M. Olivier de Clippele présente l'amendement. Comment, dans la pratique, sera actionné le droit de préemption

koop uitgeoefend worden voor een goed dat gedeeltelijk ongebruikt is ? Er bestaat thans een geschil voor een goed dat een notaris ten onrechte aan de voorkoop onderworpen heeft en waarbij de overheid weigert om haar aankoopprocedure in te trekken. Het is zeer belangrijk te weten wanneer men een goed al dan niet aan de procedure van voorkoop moet onderwerpen.

De heer Yaron Pesztat kent die argumenten, welke al jaren in stedenbouwkundig recht aangevoerd worden. Als men de woorden « volledig of gedeeltelijk » schrapt, kan men ontsnappen aan het recht van voorkoop. In het stedenbouwkundig recht heeft men misbruik vastgesteld bij eigenaars die om het even welk project hebben ingediend om een niet-ongebruikte toestand te bewijzen. Zo zal ook een zeer gedeeltelijk gebruik van gebouwen aangevoerd worden om te bewijzen dat die niet leeg stonden.

De heer Olivier de Clippele wenst zeer precies te zijn wanneer het erom gaat een goed in beslag te nemen.

De heer Yaron Pesztat vertrekt van het principe dat de overheid geen woordspelingen maakt wanneer zij het recht toepast.

Mevrouw Nathalie Gilson denkt niet dat de overheid willekeurig kan optreden. In een rechtsstaat zijn er precieze regels nodig. Men mag niet uitgaan van het gezond verstand van de ene of de andere. In haar gemeente kent de spreker gebouwen die wegens leegstand belast werden, terwijl het huizen betrof waarvan de verdiepingen leeg stonden omdat de kinderen van het koppel studeerden of getrouwd waren en het ouderlijk huis verlaten hadden. Het kan zijn dat de overheid in soortgelijke gevallen oordeelt dat het recht van voorkoop toegepast moet worden. Daarom moeten de gradaties van leegstand bepaald worden, bijvoorbeeld hoger dan 50 %.

Amendement nr. 7

De heer Olivier de Clippele geeft toelichting bij het amendement en pleit voor rechtszekerheid die voor iedereen op dezelfde manier geldt en die niet betwist kan worden.

De minister-president herhaalt dat « ongebruikt » betekent « onbewoond ». Voor zover hij weet stelt geen enkel reglement het onbewoond zijn gelijk met een wijziging van bestemming.

Amendement nr. 37

Mevrouw Céline Fremault geeft toelichting bij het amendement. In de verantwoording worden de begrippen « ideaal bod » en « naar buiten toe [bekendgemaakt] op welke drager dan ook » gepreciseerd.

pour un bien partiellement désaffecté ? Il existe actuellement un litige pour un bien qu'un notaire a présenté indûment à la préemption et pour lequel les pouvoirs publics refusent de retirer leur procédure d'achat. Il est de la plus haute importance de savoir quand il faut ou pas présenter un bien à la préemption.

M. Yaron Pesztat connaît ces arguments développés depuis des années en droit de l'urbanisme. Supprimer les mots « en tout ou en partie », c'est permettre d'échapper au droit de préemption. En droit d'urbanisme, on a constaté des abus de la part de propriétaires qui ont introduit n'importe quel projet afin de démontrer une non-désaffectation. De même, on verra des occupations très partielles d'immeubles dans le but de prouver qu'ils n'étaient pas abandonnés.

M. Olivier de Clippele souhaite être précis quand il s'agit de confisquer un bien.

M. Yaron Pesztat part du principe que les pouvoirs publics ne jouent pas sur les mots quand ils appliquent le droit.

Mme Nathalie Gilson ne pense pas que les pouvoirs publics puissent faire la place à l'arbitraire. Dans un Etat de droit, il faut des règles précises. Il n'est pas possible de faire confiance au bon sens de l'un ou de l'autre. Dans sa commune, l'intervenante a vu des biens être taxés pour cause d'abandon alors qu'il s'agissait de maisons dont les étages étaient abandonnés parce que les enfants du couple étaient aux études ou mariés et avaient quitté la maison parentale. Il se peut que les autorités publiques jugent dans des cas similaires qu'il y a matière à appliquer le droit de préemption. C'est pourquoi il faut mentionner des degrés d'abandon, par exemple supérieurs à 50 %.

Amendement n° 7

M. Olivier de Clippele présente l'amendement et plaide en faveur d'une sécurité juridique appliquée à tous de manière égale et qui ne soit pas contestable.

Le ministre-président réitère que « désaffecté » signifie « inoccupé ». A sa connaissance, aucun règlement n'assimile l'inoccupation à une modification d'affectation.

Amendement n° 37

Mme Céline Fremault présente l'amendement. Dans la justification, les notions « d'offre parfaite » et d'« extériorisation de l'offre sur quelque support que ce soit » sont précisées.

Mevrouw Nathalie Gilson vraagt hoe het bewijs van de intentie van de aanvrager om zich te verbinden geleverd zal worden.

Mevrouw Céline Fremault antwoordt dat zodra er een verkoop is, men zich voor de notaris verbindt.

De heer Olivier de Clippele vraagt zich af waarom men het begrip « intentie om te vervreemden » behoudt als het samenvalt met het ogenblik van de verkoop. In artikel 10 wordt bepaald wat men dient te verstaan onder « overdracht-aanbod »om te vervreemden. Het begrip van de « grondoppervlakte » van het gebouwde is een nieuw begrip dat vaag is en varieert van Londen tot Parijs. Naargelang men zich in een van die steden bevindt, worden de gemene muren en wanden soms wel en soms niet meegerekend. Een duidelijke definitie van het begrip « aanbod van verkoop » zal de toepassing van eventuele sancties bepalen.

De minister-president antwoordt dat zodra de koper zijn notaris of vastgoedmakelaar een mandaat geeft, er een aanbod van verkoop is. De bruto-oppervlakte (de gangen inbegrepen bijvoorbeeld) is niet dezelfde als de netto-oppervlakte. Men kan het begrip van bruto-oppervlakte zoals het gebruikt wordt in het stedenbouwkundig recht gebruiken. De voorkoop heeft betrekking op ruimtes en niet op volumes.

De voorzitter stelt voor om de bespreking tot artikel 2 te beperken en indien nodig later op deze kwestie terug te komen.

Mevrouw Céline Fremault wenst de volgorde van de artikelen te respecteren. Artikel 2 geeft juridische definities zoals gevraagd door de Federatie van Notarissen. De vragen die rijzen over de oppervlakte zullen bij artikel 10 besproken worden.

Mevrouw Nathalie Gilson is het daar niet mee eens. De oppervlakte maakt deel uit van elementen die vermeld moeten worden in de verklaring betreffende de intentie om te vervreemden.

Stemmingen

Amendement nr. 8 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 3, bij 1 onthouding.

Amendement nr. 7 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

Amendement nr. 9 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

Amendement nr. 37 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 5.

Artikel 2, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

Mme Nathalie Gilson demande comment sera fournie la preuve de l'intention du sollicitant de se lier.

Mme Céline Fremault répond que dès qu'il y a une vente, le fait de se lier est exprimé devant le notaire.

M. Olivier de Clippele se demande pourquoi l'on retient la notion de volonté d'aliéner si elle correspond au moment de la vente. À l'article 10, il est dit ce que doit comprendre l'offre d'aliéner. La notion de « superficie de plancher » est une notion nouvelle et floue qui varie de Londres à Paris. Selon que l'on est dans une de ces villes, les murs mitoyens et les cloisons sont comptés ou pas. Définir clairement la notion « d'offre de vente » déterminera l'application d'éventuelles sanctions.

Le ministre-président répond que dès le moment où l'acheteur donne mandat à son notaire ou son agent immobilier, il y a offre de vente. La surface brute (les couloirs inclus p.ex.) n'est pas identique à la surface nette. On peut retenir la notion de surface brute tel qu'utilisée en droit de l'urbanisme. La préemption vise des espaces et non des volumes.

Le président propose de limiter la discussion à l'article 2, quitte à revenir sur cette discussion plus tard.

Mme Céline Fremault souhaite pouvoir respecter l'ordre des articles. L'article 2 donne des définitions juridiques telles que demandées par la Fédération des Notaires. Les questions qui se posent sur la superficie seront discutées à l'article 10.

Mme Nathalie Gilson n'est pas de cet avis. La superficie fait partie d'éléments à mentionner dans la déclaration de l'intention d'aliéner.

Votes

L'amendement n° 8 est rejeté par 10 voix contre 3 et 1 abstention.

L'amendement n° 7 est rejeté par 10 voix contre 4 et 1 abstention.

L'amendement n° 9 est rejeté par 10 voix contre 4 et 1 abstention.

L'amendement n° 37 est adopté par 9 voix contre 5.

L'article 2, tel qu'amendé, est adopté par 9 voix contre 4 et 1 abstention.

Artikel 3

Amendement nr. 1

De Minister-President licht het amendement toe.

Stemming

Amendement nr. 1, dat artikel 3 vervangt, wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

Artikel 4

Amendement nr. 11

De heer Olivier de Clippele licht het amendement toe. In de praktijk worden de zones met « magicolor » afgebakend wat soms precisie mist. De percelen worden niet afgebakend. Het amendement wil het preciseren.

De minister-president vraagt of een afbakening met straten en politienummers voldoende is.

De heer Olivier de Clippele antwoordt ontkennend omdat sommige percelen achteraan in zones gelegen zijn. Het kadaster is nogal autonoom en kan de kadasternummers veranderen zonder de eigenaars te verwittigen. De voorkopende overheid moet dat probleem dan oplossen. De spreker maakt gewag van een geval waarin sommige percelen maar ten dele in de voorkoopzone gelegen zijn, wellicht wegens een administratieve fout.

De minister-president herhaalt zijn standpunt : de afbakening zal gebeuren door middel van straten en politienummers en de kadastrale percelen. Hij vindt dat die oplossing preciezer is dan het begrip « precieze plan » voorgesteld met amendement nr. 11.

De heer Olivier de Clippele verwerpt het idee om regelgevend op te treden door middel van het verslag. De tekst zelf van de wet moet worden gepreciseerd.

Mevrouw Nathalie Gilson vindt dat een verslag de wet interpreteert zonder ze te moeten vermelden.

Amendement nr. 12

De heer Olivier de Clippele licht het amendement toe dat ertoe strekt de voorkoopzone anders dan op plan te preciseren. Er zijn thans heel wat zones : er zijn er 25.

De minister-president verwijst naar de kadastrale legger zoals omschreven in de wetgeving op de monumenten en landschappen. Hij legt uit dat de in het ontwerp voorgestelde wijziging haar oorsprong vindt in de weigering van de Bewaring van de Hypotheken om de voorkoopperimeter

Article 3

Amendement n° 1

Le ministre-président commente l'amendement.

Vote

L'amendement n° 1, remplaçant l'article 3, est adopté par 10 voix contre 4 et 1 abstention.

Article 4

Amendement n° 11

M. Olivier de Clippele présente l'amendement. Dans la pratique, les zones sont délimitées au magicolor ce qui manque parfois de précision. Les parcelles ne sont pas définies. L'amendement vise à le préciser.

Le ministre-président demande si une délimitation par rues et numéros de police suffit.

M. Olivier de Clippele répond par la négative parce que certaines parcelles se situent en arrière de zones. Le Cadastre est assez autonome et peut changer les numéros cadastraux sans en prévenir les propriétaires. Le pouvoir préemptant doit alors pallier cette difficulté. L'intervenant évoque un cas où certaines parcelles sont seulement en partie dans la zone de préemption, sans doute à cause d'une erreur administrative.

Le ministre-président réitère sa position : la délimitation sera donnée par des voiries et des numéros de police et les parcelles cadastrales. Il estime que cette solution est plus précise que la notion de « plan précis » proposée par l'amendement n° 11.

M. Olivier de Clippele rejette l'idée de légiférer par voie de rapport. Il faut préciser le texte même de la loi.

Mme Nathalie Gilson estime qu'un rapport interprète la loi sans devoir l'énoncer.

Amendement n° 12

M. Olivier de Clippele présente l'amendement qui vise à mieux préciser autrement que sur plan, la zone de préemption. Il existe actuellement une inflation de zones : on en dénombre 25.

Le ministre-président se réfère à la matrice cadastrale telle que définie dans la législation sur les monuments et sites. Il explique que la modification proposée dans le projet étudié trouve son origine dans le refus de la Conservation

over te schrijven op de kant van de akten van de goederen gelegen in die perimeters.

De heer Olivier de Clippele meent dat de monumenten en landschappen minder stof voor conflicten inhouden. In geval van fout, is het nog mogelijk om een bescherming ongedaan te maken. De verkopen gebeuren ook sneller.

De minister-president herhaalt dat er inzake bescherming van het erfgoed onteigeningen mogelijk zijn in geval van falen.

Amendement nr. 2

De Minister-President licht het amendement toe.

De Grondregie vraagt dat de kennisgeving aan de in de kadastrale legger vermelde eigenaar als geldig wordt beschouwd.

De heer Olivier de Clippele herhaalt dat de informatie van het kadaster in rechte geen juridische waarde heeft. Het zijn louter fiscale inlichtingen. De bewaring van de hypotheken maakt het eigendomsrecht tegenstelbaar aan derden. Het is mogelijk dat de in de kadastrale legger vermelde eigenaar niet de echte eigenaar is. Er mag niet worden gezegd dat een verkeerde kennisgeving geldig wordt beschouwd. De eigendom hangt samen met de persoon. Het is normaal dat men zich tot die persoon wendt. Men contacteert geen goederen maar personen voor inlichtingen voor een voorkoop.

De minister-president herhaalt dat, indien de echte eigenaar niet gecontacteerd is, hij zijn recht om beroep in te stellen niet heeft kunnen uitoefenen. Bijgevolg kan hij betwisten. Als er een verkoop plaatsheeft, gebeurt dat onder schorsende voorwaarde.

Voor de heer Olivier de Clippele zal de voorwaarde van een verkoop die inhoudt dat een andere in uw plaats kan kopen aanleiding geven tot geschillen, met verzoeken tot schadeloosstellingen wegens bedrog.

Meester Philippe Levert herhaalt de verplichtingen tot bekendmaking en informatie voor de gemeenten.

Amendement nr. 10

De heer Olivier de Clippele licht het amendement toe.

De minister-president aanvaardt het amendement.

Stemmingen

Amendement nr. 11 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 5.

des hypothèques de procéder à la transcription du périmètre de préemption en marge des titres des biens situés dans lesdits périmètres.

M. Olivier de Clippele estime que la matière des monuments et sites est moins conflictuelle. En cas d'erreur, un déclassement est toujours possible. Les ventes se font aussi plus rapidement.

Le ministre-président rappelle qu'en matière de protection du patrimoine, des expropriations sont possibles en cas de défaillance.

Amendement n° 2

Le ministre-président commente l'amendement.

La Régie foncière demande que soit considérée comme valable la notification faite au propriétaire renseigné à la matrice cadastrale.

M. Olivier de Clippele rappelle qu'en droit, les informations du Cadastre n'ont pas de valeur juridique. Ce sont des renseignements purement fiscaux. La conservation des hypothèques rend le droit de propriété opposable aux tiers. Il est possible que le propriétaire indiqué à la matrice cadastrale ne soit pas le véritable propriétaire. Il est inadmissible de dire qu'une notification erronée est réputée valable. La propriété est liée à la personne. Il est normal de s'adresser à cette personne. On ne contacte pas des biens, mais des personnes pour les informer d'une préemption.

Le ministre-président rappelle que si le propriétaire véritable n'a pas été contacté, il n'a pas pu exercer son droit de recours. Par conséquent, il pourra le contester. Si vente il y a, elle se fait sous condition suspensive.

Pour M. Olivier de Clippele, la condition d'une vente qui implique qu'un autre peut acheter à votre place, donnera lieu à des litiges avec des demandes de dédommagement pour tromperie.

Maître Philippe Levert rappelle les obligations de publication et d'information qui reposent sur les communes.

Amendement n° 10

M. Olivier de Clippele expose l'amendement.

Le ministre-président accepte l'amendement.

Votes

L'amendement n° 11 est rejeté par 10 voix contre 5.

Amendement nr. 12 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 5.

Amendement nr. 2 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 5.

Amendement nr. 10 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Artikel 4, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

Artikel 5

Amendement nr. 3

De Minister-President licht het amendement toe.

Stemming

Amendement nr. 3, ter vervanging van artikel 5, wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 5.

Artikel 6

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Artikel 6 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

Artikel 7

Amendement nr. 14

De heer Olivier de Clippele licht het amendement toe.

De minister-president verwerpt het amendement. Er is geen enkele verwarring mogelijk. Het zou overcompleet zijn.

Amendement nr. 18

De heer Olivier de Clippele licht het amendement toe. De spreker is zich bewust van de problemen om gebruik te maken van voorkoop voor goederen in een vennootschap. Aandeelbewijzen overdragen is vaak het middel om aan de voorkoop te ontsnappen. Bovendien heeft Europa altijd gewild dat herstructureringen van ondernemingen niet worden gehinderd door administratieve maatregelen.

L'amendement n° 12 est rejeté par 10 voix contre 5.

L'amendement n° 2 est adopté par 10 voix contre 5.

L'amendement n° 10 est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

L'article 4, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix contre 4 et 1 abstention.

Article 5

Amendement n° 3

Le ministre-président commente l'amendement.

Vote

L'amendement n° 3, remplaçant l'article 5, est adopté par 10 voix contre 5.

Article 6

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 6 est adopté par 10 voix contre 4 et 1 abstention.

Article 7

Amendement n° 14

M. Olivier de Clippele présente l'amendement.

Le ministre-président rejette l'amendement. Aucune confusion n'est possible; ce serait introduire une redondance.

Amendement n° 18

M. Olivier de Clippele présente l'amendement. L'intervenant est conscient des difficultés à actionner la préemption pour des biens en société. Transférer des titres est souvent le moyen d'échapper à la préemption. Par ailleurs, l'Europe a toujours voulu que des restructurations d'entreprises ne soient pas entravées par des mesures administratives.

Meester Philippe Levert antwoordt dat amendement nr. 34 op die vraag tracht te antwoorden.

De heer Mohamed Azzouzi licht amendement nr. 34 toe. Daarin is amendement nr. 18 van de heer de Clippele vervat.

De voorzitter vraagt om dit amendement nr. 18 in te trekken, wat wordt geweigerd.

Amendement nr. 19

Dit amendement wordt ingetrokken.

Amendement nr. 16

Mevrouw Nathalie Gilson licht het amendement toe.

De minister-president herinnert eraan dat het de bedoeling is om fraude bij de toepassing van het voorkooprecht te voorkomen. Bovendien kan de theorie van de impliciete bevoegdheden duidelijk worden toegepast in het kader van het voorkooprecht.

Amendement nr. 33

De heer Mohamed Azzouzi licht het amendement toe.

Amendement nr. 15

Wegens de goedkeuring van amendement nr. 33, is amendement nr. 15 doelloos geworden. Het wordt evenwel in stemming gebracht en verworpen.

Amendement nr. 17

Mevrouw Nathalie Gilson licht het amendement toe.

De minister-president wijst erop dat die termen al in de tekst van het BWRO staan en dat er geen reden is om terug te komen op wat destijds is toegestaan.

Amendement nr. 13

Mevrouw Nathalie Gilson licht het amendement toe.

De minister-president preciseert dat de overige voorkooprechten niet geschrapt worden. Het betreft om een zuiver wetgevingstechnische wijziging om tegemoet te komen aan de bezwaren van de Raad van State.

Maître Philippe Levert répond que l'amendement 34 tente de répondre à cette question.

M. Mohamed Azzouzi expose l'amendement n° 34. Il intègre l'amendement 18 de M. de Clippele.

Le président demande à retirer cet amendement n° 18, ce qui est refusé.

Amendement n° 19

L'amendement est retiré.

Amendement n° 16

Mme Nathalie Gilson présente l'amendement.

Le ministre-président rappelle que l'objectif est d'éviter des fraudes au champ d'application du droit de préemption. De plus, la théorie des pouvoirs implicites peut clairement être d'application dans le cadre du droit de préemption.

Amendement n° 33

M. Mohamed Azzouzi présente l'amendement.

Amendement n° 15

Par le vote de l'amendement n° 33, l'amendement n° 15 est devenu sans objet. Il est néanmoins voté et rejeté.

Amendement n° 17

Mme Nathalie Gilson présente l'amendement.

Le ministre-président signale que ces termes figurent déjà dans le texte du CoBAT actuellement en vigueur et que rien ne justifie de revenir sur ce qui avait été admis à l'époque.

Amendement n° 13

Mme Nathalie Gilson présente l'amendement.

Le ministre-président précise que les autres droits de préemption ne sont pas supprimés. Il s'agit d'une modification purement légistique pour répondre aux objections du Conseil d'Etat.

Mevrouw Nathalie Gilson verwijst naar artikel 263, tweede lid, van het BWRO, waarvan punt 12 is opgeheven bij artikel 7, 5, van het ontwerp van ordonnantie.

Meester Philippe Levert antwoordt dat er een concordantieprobleem bestaat tussen de ordonnantie en artikel 14 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, die een hogere norm is. Daarom is artikel 12 geschrapt.

Amendement nr. 20

Dit amendement wordt ingetrokken. Het is identiek aan amendement nr. 13.

Amendement nr. 21

Mevrouw Nathalie Gilson licht het amendement toe.

De minister-president antwoordt dat de voorkopende overheid niet het recht heeft om haar voorkoop onder te verdelen voor een deel van het goed dat de verkoper wenst te verkopen.

Subamendement 39 bij subamendement nr. 34.

De heer Mohamed Azzouzi licht het subamendement toe dat ertoe strekt rekening te houden met het reeds aangenomen amendement nr. 18.

Mevrouw Nathalie Gilson deelt mee dat de MR-fractie dit subamendement steunt. De problemen waarop de heer de Clippele in zijn amendement nr. 18 heeft gewezen, zijn uiteindelijk erkend en hebben tot de goedkeuring van zijn amendement geleid. Dat amendement had echter gesubamendeerd kunnen en moeten worden in plaats van te worden aangevuld met een amendement nr. 34 over hetzelfde onderwerp. De gevolgde procedure leidt ertoe dat de bepalingen in kwestie niet gegroepeerd in de tekst staan.

Amendement nr. 34

Zie hierboven de toelichting bij het amendement door de heer Mohamed Azzouzi.

Stemmingen

Amendement nr. 14 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 5.

Amendement nr. 18 wordt aangenomen met 5 stemmen, bij 10 onthoudingen.

Amendement nr. 19 wordt ingetrokken door de indiener.

Mme Nathalie Gilson évoque l'article 263, alinéa 2 du CoBAT dont le point 12 est supprimé par l'article 7, point 5 du projet d'ordonnance.

Maître Phillippe Levert répond qu'il existe un problème de concordance entre l'ordonnance et l'article 14 de la loi spéciale du 8 août 1980 qui est une norme supérieure. C'est pourquoi l'article 12 a été supprimé.

Amendement n° 20

L'amendement est retiré. Il est identique à l'amendement n°13.

Amendement n° 21

Mme Nathalie Gilson présente l'amendement.

Le ministre-président répond que le pouvoir préemptant n'a pas le droit de subdiviser sa préemption pour une partie du bien que souhaite vendre le vendeur.

Sous-amendement n° 39 à l'amendement n° 34

M. Mohamed Azzouzi présente le sous-amendement qui vise à tenir compte de l'amendement n° 18, voté précédemment.

Mme Nathalie Gilson annonce le soutien par le groupe MR de ce sous-amendement. Les problèmes soulevés par M. de Clippele dans son amendement n° 18 ont enfin été reconnus et ont permis le vote de son amendement. Cet amendement aurait toutefois pu et dû être sous-amendé plutôt que d'être complété par un amendement n° 34 sur le même sujet. La procédure suivie a pour effet d'éparpiller les dispositions concernées.

Amendement n° 34

Voir plus haut la présentation de l'amendement par M. Mohamed Azzouzi.

Votes

L'amendement n° 14 est rejeté par 10 voix contre 5.

L'amendement n° 18 est adopté par 5 voix et 10 abstentions.

L'amendement n° 19 est retiré par son auteur.

Amendement nr. 16 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

Amendement nr. 33 wordt aangenomen met 10 stemmen, bij 5 onthoudingen.

Amendement nr. 15 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

Amendement nr. 17 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 5.

Amendement nr. 13 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

Amendement nr. 20 wordt ingetrokken door de indiener.

Amendement nr. 21 wordt verworpen met 10 stemmen, tegen 4.

Subamendement nr. 39 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Amendement nr. 34, aldus gesubamendeerd, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Artikel 7, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 4.

L'amendement n° 16 est rejeté par 10 voix contre 4 et 1 abstention.

L'amendement n° 33 est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

L'amendement n° 15 est rejeté par 10 voix contre 4 et 1 abstention.

L'amendement n° 17 est rejeté par 10 voix contre 5.

L'amendement n° 13 est rejeté par 10 voix contre 4 et 1 abstention.

L'amendement n° 20 est retiré par son auteur.

L'amendement n° 21 est rejeté par 10 voix contre 4.

Le sous-amendement n° 39 est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

L'amendement n° 34, tel que sous-amendé, est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

L'article 7, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix contre 4.

Artikel 8

Subamendement nr. 29

Mevrouw Céline Fremault licht het amendement toe.

De heer Olivier de Clippele is voorstander van dit amendement en stelt een schorsing van de voorkoopprocedure voor om te kunnen nagaan of de akte met vaste dagtekening binnen de voorgeschreven termijn van vier maanden valt.

De minister-president vreest dat een schorsing de procedure vertraagt.

De heer Olivier de Clippele vindt dat evident. Het is evenwel legitiem om een eventueel conflict op te lossen en beroepen te vermijden.

De minister-president antwoordt dat een extra termijn uittrekken zonder in arbitrage te voorzien eventuele conflicten niet zal regelen.

De heer Mohamed Azzouzi is het eens met die analyse. De noodzaak om de gegevens aan te vullen belet de verdere administratieve afwikkeling niet. Het is dus niet noodzakelijk om een schorsing in te voeren.

Article 8

Sous-amendement n° 29

Mme Céline Fremault présente l'amendement.

M. Olivier de Clippele est favorable à cet amendement et propose une suspension de la procédure de préemption pour pouvoir vérifier si l'acte muni d'une date certaine entre dans le délai des 4 mois prescrits.

Le ministre-président craint qu'une suspension ne ralentisse la procédure.

Pour M. Olivier de Clippele, ceci est une évidence. Il est toutefois légitime de vouloir résoudre un éventuel conflit et d'éviter les recours en justice.

Le ministre-président répond que prévoir simplement un délai supplémentaire sans pour autant organiser un arbitrage ne réglera pas d'éventuels conflits.

M. Mohamed Azzouzi rejoint cette analyse. La nécessité de compléter les informations n'empêche pas de continuer les démarches administratives. La mise en place d'une suspension n'est donc pas nécessaire.

Amendement nr. 4

De minister-president licht het amendement toe dat ertoe strekt fraude of omzeilingen van de perimeters die nog niet van kracht zijn, te voorkomen. Dit amendement is gebaseerd op de Vlaamse tekst en werd voorgesteld door de Koninklijke Federatie van het Notariaat. Het voorkooprecht zal niet van toepassing zijn op vervreemdingen die werden uitgevoerd vóór de inwerkingtreding van het besluit tot vaststelling van de perimeter, voor zover het gaat over een authentieke akte die binnen de vier maanden vóór de inwerkingtreding van het besluit in kwestie verleden is.

Amendement nr. 38

Mevrouw Céline Fremault licht het amendement toe.

De heer Olivier de Clippele legt uit dat dit amendement amendement nr. 4 tenietdoet. Het spreekt voor zich dat het voorkooprecht niet van toepassing is 4 maanden vóór de inwerkingtreding van het besluit tot vaststelling van de voorkoopperimeter.

Mevrouw Céline Fremault trekt amendement nr. 38 in.

Amendement nr. 22

De heer Olivier de Clippele licht het amendement toe dat aansluit op amendement nr. 29.

Stemmingen

Subamendement nr. 29 op amendement nr. 4 wordt aangenomen met 10 stemmen, bij 4 onthoudingen.

Amendement nr. 4, aldus gesubamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 4.

Mevrouw Nathalie Gilson legt uit dat haar fractie zich onthoudt, omdat amendement nr. 4 enkel het amendement van de heer de Clippele overneemt.

Subamendement nr. 38 wordt ingetrokken door de indiener.

Amendement nr. 22 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4.

Artikel 8, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 4.

Artikel 9

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Amendement n° 4

Le ministre-président présente l'amendement qui vise à éviter les fraudes ou le contournement des périmètres qui ne sont pas encore en vigueur. Cet amendement s'inspire du texte flamand et a été suggéré par la Fédération Royale des Notaires. Le droit de préemption ne s'appliquera pas aux aliénations réalisées antérieurement à l'entrée en vigueur de l'arrêté qui établit le périmètre pour autant qu'elles aient été passées sous la forme d'un acte authentique dans les 4 mois de l'entrée en vigueur de l'arrêté en question.

Amendement n° 38

Mme Céline Fremault présente l'amendement.

M. Olivier de Clippele explique que cet amendement annihile l'amendement n° 4. Il est évident que la préemption ne s'applique pas 4 mois avant l'entrée en vigueur de l'arrêté établissant le périmètre de préemption.

Mme Céline Fremault retire l'amendement n° 38.

Amendement n° 22

M. Olivier de Clippele présente l'amendement qui rejoint l'amendement n° 29.

Votes

Le sous-amendement n° 29 à l'amendement n° 4 est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

L'amendement n° 4, tel que sous-amendé, est adopté par 10 voix contre 4.

Mme Nathalie Gilson explique l'abstention de son groupe par le fait que l'amendement n° 4 ne fait que reprendre l'amendement de M. de Clippele.

Le sous-amendement n° 38 est retiré par son auteur.

L'amendement n° 22 est rejeté par 10 voix contre 4.

L'article 8, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix contre 4.

Article 9

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Stemming

Artikel negen wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 4.

Artikel 10

Amendement nr. 24

De heer Olivier de Clippele geeft toelichting bij het amendement dat betrekking heeft op de intentie om te vervreemden. Onder het stelsel van het Romeinse recht, kan het aanbod mondeling zijn en de kwestie van een geschrift is belangrijk voor het bewijs dat trouwens met alle rechtsmiddelen aangevoerd kan worden. De organisatie van de voorkoop op basis van een verspreiding van het aanbod is niet uitvoerbaar.

Mevrouw Céline Fremault verwerpt dit amendement, een logisch gevolg van de goedkeuring van het amendement nr. 37 op artikel 2 van het ontwerp van ordonnantie.

Amendement nr. 23

De heer Olivier de Clippele geeft toelichting bij het amendement. Het strekt ertoe de wet te preciseren.

Mevrouw Céline Fremault kondigt aan dat de meerderheidsfracties amendement nr. 23 zullen goedkeuren.

Stemmingen

Amendement nr. 24 wordt ingetrokken door de indiener ervan.

Amendement nr. 23 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Artikel 10, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen, bij 4 onthoudingen.

Artikel 11

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Artikel 11 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 4.

Artikel 12

Amendementen nr. 35 en nr. 25

De heer Mohamed Azzouzi geeft toelichting bij het amendement en legt een verband met amendement nr. 25

Vote

L'article 9 est adopté par 10 voix contre 4.

Article 10

Amendement n° 24

M. Olivier de Clippele présente l'amendement qui porte sur l'intention d'aliéner. Sous le régime du droit romain, l'offre peut être verbale et la question d'un écrit est importante pour la preuve qui d'ailleurs peut se faire par tout moyen de droit. Organiser la préemption sur la base d'une diffusion de l'offre est impraticable.

Mme Céline Fremault rejette cet amendement, conséquence logique du vote de l'amendement n° 37 à l'article 2 du projet d'ordonnance.

Amendement n° 23

M. Olivier de Clippele présente l'amendement. Il vise à préciser la loi.

Mme Céline Fremault annonce la volonté des groupes de la majorité d'accepter l'amendement n° 23.

Votes

L'amendement n° 24 est retiré par son auteur.

L'amendement n° 23 est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

L'article 10, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

Article 11

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 11 est adopté par 10 voix contre 4.

Article 12

Amendements n° 35 et n° 25

M. Mohamed Azzouzi présente l'amendement et établit le lien avec l'amendement n° 25 qu'il critique en raison

waarop hij kritiek heeft, omdat het begrip « substantieel aspect » in dat amendement subjectief is.

De heer Olivier de Clippele is vol lof over de verantwoording bij het amendement, maar wenst een debat te kunnen voeren over de tekst van amendement nr. 35 dat niet tegemoetkomt aan de verzuchtingen van de commissieleden. Materiële vergissingen in de basisinformatie zoals de geboortedatum, een adres dat verouderd is, de basisoppervlakte (onduidelijk begrip) zijn elementen die veranderen naargelang een dossier samengesteld wordt. De spreker verdedigt amendement nr. 25.

De heer Mohamed Azzouzi is het daar niet mee eens en vraagt de stemming.

De heer Olivier de Clippele vraagt dat daarover gedebatteerd wordt.

De minister-president meent dat amendement nr. 25 voor interpretatie vatbaar is.

Mevrouw Nathalie Gilson verwijst naar de jurisprudentie die bepaalt wat substantieel is en de instemming definieert. Een vergissing in de geboortedatum, de woonplaats of de exacte oppervlakte brengt de transactie niet in gevaar. Het is dus niet redelijk om in die gevallen opnieuw kennis te moeten geven. Amendement nr. 25 is precies genoeg. Men moet in ieder geval de basisinformatie bedoeld in amendement nr. 35 beperken.

De heer Mohamed Azzouzi vraagt de stemming.

De heer Olivier de Clippele herinnert aan de verantwoordelijkheid van de wetgever ten aanzien van de bevolking. Het is onaanvaardbaar dat een onuitvoerbare tekst goedgekeurd wordt.

Amendement nr. 35 wordt ingetrokken.

Amendement nr. 41

De heer Mohamed Azzouzi geeft toelichting bij amendement nr. 41 dat amendement nr. 35 aanvult met een zin die geïnspireerd is op amendement nr. 25. Op die manier wordt rekening gehouden met de opmerkingen van de MR-fractie.

Mevrouw Nathalie Gilson verwerpt de invoering van het voegwoord « of » dat de voorgestelde toevoeging annuleert. Het substantiële karakter van de gegevens aanhalen, verandert niets aan de verplichting om opnieuw kennis te geven bij een wijziging in de minimuminformatie, ook al is die niet substantieel. Het gestelde probleem blijft bestaan, ook al is de gegeven verantwoording beperkter. Door die toevoeging wordt de verplichting om opnieuw kennis te geven uitgebreid.

du caractère subjectif de la notion de « point substantiel » contenue dans cet amendement.

M. Olivier de Clippele salue la justification de l'amendement, mais souhaite pouvoir débattre du dispositif de l'amendement n° 35 qui ne rencontre pas le souci soulevé par les commissaires. Des erreurs matérielles dans les informations minimales telle la date de naissance, une adresse qui n'est plus actuelle, la superficie plancher (notion peu claire) sont des éléments qui changent au fur et à mesure qu'un dossier se constitue. L'orateur défend l'amendement n° 25.

M. Mohamed Azzouzi ne partage pas cet avis et demande le vote.

M. Olivier de Clippele demande à débattre.

Le ministre-président pense que l'amendement n° 25 est sujet à interprétation.

Mme Nathalie Gilson renvoie à la jurisprudence qui établit ce qui est « substantiel » et détermine le consentement. Une erreur dans la date de naissance, dans le domicile ou dans l'exacte superficie ne remet pas en question la transaction. Il n'est donc pas raisonnable de devoir renotifier dans ces cas. L'amendement n° 25 ne manque pas de précision. A tout le moins, il convient de restreindre le nombre d'informations minimales visées par l'amendement n° 35.

M. Mohamed Azzouzi demande le vote.

M. Olivier de Clippele rappelle les responsabilités du législateur vis-à-vis de la population. Il est inadmissible de voter un texte impraticable.

L'amendement n° 35 est retiré.

Amendement n° 41

M. Mohamed Azzouzi présente l'amendement n° 41 qui complète l'amendement n° 35 par une phrase qui s'inspire de l'amendement n° 25 et, ce faisant, tient compte des observations du groupe MR.

Mme Nathalie Gilson rejette l'insertion de l'adverbe « ou » qui annule l'ajout proposé. Évoquer en plus le caractère substantiel des données, ne change rien à l'obligation de notifier à nouveau lors d'un changement dans les informations minimales, même si celles-ci ne sont pas substantielles. Le problème posé subsiste, même si la justification donnée est plus restreinte. Par cet ajout, l'obligation de renotifier est élargie.

De heer Olivier de Clippele is het met die analyse eens. Amendement nr. 41 komt niet tegemoet aan de opmerkingen van de MR-fractie. Het woord « of » betekent dat er twee mogelijkheden zijn. Er is niets veranderd ingevolge amendement nr. 41.

Meester Philippe Levert haalt de hypothese aan van een inbreng in natura van een gebouw. Men moet de houder kennen van de zakelijke rechten die ingebracht worden, aangezien hij onder bepaalde voorwaarden in aanmerking komt voor een vrijstelling van het recht van voorkoop.

Amendement nr. 27

De heer Olivier de Clippele vraagt zich af of men een boete van 10.000 euro moet opleggen om bijvoorbeeld een vergissing in de geboortedatum te bestraffen. De spreker verkiest een progressieve boete vanaf 250 euro. Ingeval van herhaling of fraude, kan men hogere bedragen overwegen.

De heer Mohamed Azzouzi verwijst naar amendement nr. 36 dat hij toelicht. Hij herinnert eraan dat het bedrag van 10.000 euro thans van toepassing is in het BWRO. In het kader van een modulering van het bedrag van de boete, zou die 2.500 tot 10.000 euro bedragen. Indien een dergelijk bedrag niet toegepast wordt, verliest de boete haar ontradend effect.

De heer Olivier de Clippele antwoordt dat missen menselijk is en dat men bij de boetes de administratieve fout en de overtreding niet mag verwarren. Niemand betwijfelt dat de bepaling het Gewest veel geld zal opbrengen. De bepaling heeft echter betrekking op niet intentionele vergissingen.

Mevrouw Isabelle Molenberg pleit voor billijke boetes. Men moet het bedrag op progressieve wijze herzien. Recidive moet strenger bestraft worden.

De minister-president denkt niet dat er veel boetes zullen zijn. Het is mogelijk zich te verdedigen voor de ambtenaar die zal oordelen of de vergissing te goeder trouw begaan is.

De heer Olivier de Clippele denkt daar anders over : de ambtenaar heeft geen beoordelingsbevoegdheid. De boete is automatisch. De spreker stelt voor om de bepaling te schrappen en te verwijzen naar de straffen op het einde van het ontwerp van ordonnantie.

De heer Erland Pison noteert dat tijdens de besprekingen er herhaaldelijk gesteld wordt dat men vertrouwen moet hebben in de overheid. Dit opent de deur voor willekeur. Trouwens, de meeste ambtenaren zullen de bestaande regels gewoon toepassen. De eerste controle van een wettekst is zijn heldere formulering.

M. Olivier de Clippele partage cette analyse. L'amendement n° 41 ne rencontre pas les observations du groupe MR. Le mot « ou » veut dire que l'on a deux possibilités. Rien n'a changé suite à l'amendement n° 41.

Maître Philippe Levert évoque l'hypothèse d'un apport en nature d'un immeuble. Il est important de connaître le titulaire des droits réels apportés puisqu'il pourra bénéficier d'une exonération au droit de préemption sous certaines conditions.

Amendement n° 27

M. Olivier de Clippele se demande s'il convient d'imposer une amende de 10.000 EUR pour, par exemple, une erreur dans la date de naissance. L'orateur préfère mettre en place une amende progressive à partir de 250 EUR. En cas de répétition ou de fraude, on peut envisager des sommes plus élevées.

M. Mohamed Azzouzi renvoie à l'amendement n° 36 qu'il présente. Il rappelle que le montant de 10.000 EUR est celui actuellement en vigueur dans le CoBAT. Dès lors, dans le cadre d'une modalisation du montant de l'amende, le montant pourrait être de l'ordre de 2.500 à 10.000 EUR. Si un tel minimum n'est pas appliqué, l'amende perdra de son caractère dissuasif.

M. Olivier de Clippele répond que l'erreur est humaine et qu'il ne faut pas confondre, dans les amendes, la faute administrative et l'infraction. Nul doute que cette disposition rapportera beaucoup d'argent à la Région. Elle portera pourtant sur des erreurs non intentionnelles.

Mme Isabelle Molenberg plaide pour des amendes équitables. Il faut revoir le montant de manière progressive. La récidive mérite d'être sanctionnée plus lourdement.

Le ministre-président ne croit pas que les amendes seront légion. Il sera possible de se défendre devant le fonctionnaire qui jugera si l'erreur relève de la bonne foi.

M. Olivier de Clippele s'en défend : le fonctionnaire n'a pas de pouvoir d'appréciation. L'amende est automatique. L'orateur propose de supprimer la disposition et de renvoyer aux sanctions reprises à la fin du projet d'ordonnance.

M. Erland Pison note que lors des discussions on a déclaré à maintes reprises qu'il faut pouvoir faire confiance aux autorités. Accorder une trop grande confiance aux autorités ouvre la porte à l'arbitraire. D'ailleurs, la plupart des fonctionnaires se contenteront d'appliquer simplement les règles existantes. Le premier contrôle d'un texte de loi réside dans sa formulation claire.

Mevrouw Nathalie Gilson verwijst naar artikel 20 van het ontwerp van ordonnantie dat artikel 313*bis* invoert en dat betrekking heeft op de overtreding van de bepalingen in artikel 266, § 1 (de oorspronkelijke kennisgeving). Voor dit artikel worden de sancties niet automatisch toegepast. Artikel 268 (de kennisgeving van de wijziging van de voorwaarden) wordt daarentegen automatisch toegepast. Artikel 313*bis* verwijst niet naar artikel 268. Artikel 12 van de ordonnantie moet dus gewijzigd worden.

De minister-president stelt voor om amendement nr. 36 te wijzigen en te verwijzen naar de procedure die elders in de tekst beschreven wordt.

Amendement nr. 36

Het amendement wordt ingetrokken.

Amendement nr. 43

De heer Mohamed Azzouzi dient amendement nr. 43 in, dat amendement nr. 36 vervangt. Hij verantwoordt dat amendement, dat ertoe strekt te vermijden dat er automatisch boetes worden toepast. De rechten van de verdediging worden gewaarborgd en de overheid beschikt over een beoordelingsmarge.

Mevrouw Nathalie Gilson legt uit dat haar fractie dat amendement niet zal steunen. Er bestaat een verschil in behandeling voor het niet-naleven van wat gespecificeerd wordt in de artikelen 10 en 12 van het ontwerp. Het is niet correct om al dan niet te verwijzen naar artikel 313*bis* in de artikelen 266 en 268 van het BWRO voor de administratieve boetes. Om een billijke behandeling tussen de artikelen 266 en 268 te waarborgen, dient de spreekster een mondeling amendement in dat de woorden « op straffe van een administratieve boete van 10.000 euro » schrapt. Men kan ermee volstaan de boetes in artikel 313*bis* te vermelden.

De heer Mohamed Azzouzi is van oordeel dat amendement nr. 43 en de verantwoording ervan voldoende rekening houden met de opmerkingen van de MR-fractie. Hij wijst erop dat amendement nr. 44 op artikel 20 eveneens tegemoet komt aan de opmerkingen van mevrouw Gilson.

De heer Olivier de Clippele vindt dat amendement nr. 44 te expliciet verwijst naar het notarisberoep. Is het Gewest bevoegd om een boete in te voeren voor een bepaalde categorie van burgers ?

De heer Mohamed Azzouzi wijst erop dat er ook sprake is van de vastgoedmakelaars. Bovendien worden enkel de notarissen bedoeld die de voorschriften van het ontwerp van ordonnantie niet in acht nemen.

Mme Nathalie Gilson renvoie à l'article 20 du projet d'ordonnance qui crée l'article 313*bis* et porte sur la méconnaissance des dispositions de l'article 266, § 1 (la communication originelle). Pour cet article, les sanctions ne s'appliquent pas de manière automatique. L'article 268 (la notification de la modification des conditions) en revanche s'appliquera de manière automatique. L'article 313*bis* ne renvoie pas à l'article 268. Il faudra donc modifier l'article 12 de l'ordonnance.

Le ministre-président suggère de modifier l'amendement n° 36 en faisant référence à la procédure définie ailleurs dans le texte.

Amendement n° 36

L'amendement est retiré.

Amendement n° 43

M. Mohamed Azzouzi présente l'amendement n° 43 qui remplace l'amendement n° 36. Il justifie cet amendement qui veut éviter que ne soit appliquées des amendes de manière automatique. Les droits de la défense sont garantis et l'autorité dispose d'une marge d'appréciation.

Mme Nathalie Gilson explique que son groupe ne soutiendra pas cet amendement. Il existe une différence de traitement pour le non-respect de ce qui est spécifié aux articles 10 et 12 du projet. Il n'est pas cohérent de renvoyer ou non à l'article 313*bis* dans les articles 266 et 268 du CoBAT pour les amendes administratives. Afin d'assurer un traitement équitable entre les articles 266 et 268, l'oratrice propose un amendement oral qui supprime « sous peine d'une amende administrative de 10.000 EUR ». Il suffit de prévoir les amendes à l'art. 313*bis*.

M. Mohamed Azzouzi estime que l'amendement n° 43 et sa justification tiennent suffisamment compte des observations du groupe MR. Il stipule que l'amendement n° 44 à l'article 20 répond également aux remarques de Mme Gilson.

M. Olivier de Clippele estime que l'amendement n° 44 renvoie trop crûment à la profession des notaires. La Région est-elle compétente pour instaurer une amende à une catégorie particulière de citoyens ?

M. Mohamed Azzouzi rappelle qu'il est également question des agents immobiliers. De plus, ne sont visés que les notaires qui méconnaissent les prescriptions du projet d'ordonnance.

Amendement nr. 26

De heer Olivier de Clippele dient amendement nr. 26 in, dat uiting geeft aan een gemeenschappelijke bekommernis en de verwerping van amendement nr. 26 remedieert.

Stemmingen

Amendement nr. 35 wordt ingetrokken door de indiener.

Amendement nr. 25 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

Amendement nr. 41 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

Amendement nr. 27 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 5.

Amendement nr. 36 wordt ingetrokken door de indiener.

Amendement nr. 43 wordt aangenomen met 10 stemmen, bij 5 onthoudingen.

Amendement nr. 26 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 5.

Artikel 12, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

Artikel 13

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Artikel 13 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

Artikel 14

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Artikel 14 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

Artikel 15

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Amendement n° 26

M. Olivier de Clippele présente l'amendement qui traduit un souci commun et permet de remédier au rejet de l'amendement n° 26.

Votes

L'amendement n° 35 est retiré par son auteur.

L'amendement n° 25 est rejeté par 10 voix contre 4 et 1 abstention.

L'amendement n° 41 est adopté par 10 voix contre 4 et 1 abstention.

L'amendement n° 27 est rejeté par 10 voix contre 5.

L'amendement n° 36 est retiré par son auteur.

L'amendement n° 43 est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

L'amendement n° 26 est rejeté par 10 voix contre 5.

L'article 12, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix contre 4 et 1 abstention.

Article 13

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 13 est adopté par 10 voix contre 4 et 1 abstention.

Article 14

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 14 est adopté par 10 voix contre 4 et 1 abstention.

Article 15

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Stemming

Artikel 15 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

Artikel 16

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Artikel 16 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

Artikel 17

Amendement nr. 32

De heer Mohamed Azzouzi licht het amendement toe.

De heer Olivier de Clippele dankt de commissieleden voor dit amendement, maar vraagt om toelichtingen. Wat gebeurt er met een hypothecaire schuld wanneer die gekoppeld is aan het goed dat in de vennootschap wordt ingebracht ? Wat gebeurt er met de hypothecaire schuld in geval van voorkoop ? Blijft die schuld ingebracht, hoewel de vennootschap het gebouw niet krijgt ? Normaliter volgt de schuld het goed. Betekent zulks dat de schuld overgaat naar de voorkopende overheid ? In tegenstelling tot een inbreng gebeurt een verkoop meestal voor vrij en onbezwaard.

Komt een goed in aanmerking voor voorkoop wanneer er een hypothecaire lening bestaat ?

De minister-president antwoordt dat de voorkopende overheid zal moeten beoordelen of ze in dat geval zal gebruikmaken van het voorkooprecht.

De heer Olivier de Clippele vindt dat de vraag duidelijker geformuleerd moet worden. Op de inbreng in vennootschap zijn andere regels van toepassing dan op de aankoop. Het verslag van de revisor zal vermelden dat de hypothecaire schuld de inbreng volgt.

De minister-president blijft bij zijn antwoord. De beoordeling zal gebeuren op basis van het boekhoudkundig rapport.

Amendement nr. 40

Mevrouw Isabelle Molenberg licht het amendement toe. Het is legitiem om het goed terug te geven aan de oorspronkelijke eigenaar in zoverre de overheid met de voorkoop de vooropgezette doelstellingen niet zou hebben gehaald.

Vote

L'article 15 est adopté par 10 voix contre 4 et 1 abstention.

Article 16

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 16 est adopté par 10 voix contre 4 et 1 abstention.

Article 17

Amendement n° 32

M. Mohamed Azzouzi présente l'amendement.

M. Olivier de Clippele remercie les commissaires de cet amendement, mais souhaite des éclaircissements. Quel est le sort d'une dette hypothécaire lorsqu'elle se trouve liée au bien apporté en société ? Qu'advient-il à la dette hypothécaire en cas de préemption ? Reste-t-elle apportée alors que la société ne reçoit pas l'immeuble ? La dette suit normalement le bien. Cela implique-t-il qu'elle se trouve dans les mains du pouvoir préemptant ? Une vente, contrairement à un apport, se fait généralement quitte et libre.

Faut-il ne pas offrir un bien à la préemption lorsqu'il existe un prêt hypothécaire ?

Le ministre-président répond qu'il appartiendra au pouvoir préemptant d'apprécier s'il activera la préemption dans ce cas.

M. Olivier de Clippele estime qu'il convient de mieux préciser la question. Les apports en société suivent d'autres règles que les achats. Le rapport du réviseur indiquera que la dette hypothécaire suit l'apport.

Le ministre-président maintient sa réponse. L'appréciation se fera sur base du rapport comptable.

Amendement n° 40

Mme Isabelle Molenberg présente l'amendement. Il est légitime de restituer le bien au propriétaire initial dans la mesure où le pouvoir public n'aurait pas réalisé les objectifs visés par la préemption.

De minister-president wijst erop dat in geval van voorkoop de eigenaar zijn goed verkoopt dat hij van plan was op zijn voorwaarden te verkopen. Maar is dat in dit geval een probleem ? Is het de bedoeling om politieke sancties in te voeren tegen de overheid die haar doelstellingen niet haalt ?

De heer Olivier de Clippele herhaalt dat de terzijde geschoven koper het grootste slachtoffer is. Als de doelstellingen niet worden gehaald, is het normaal dat de initiële overeenkomst wordt uitgevoerd.

Stemmingen

Amendement nr. 32 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding

Amendement nr. 40 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 5.

Artikel 17, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

Artikel 18

Amendement nr. 5

De minister-president legt uit dat het in de praktijk moeilijk zou kunnen blijken om de informatie over de intentie tot overdracht systematisch te verzamelen. Het amendement loopt op dat probleem vooruit en tempert de gevolgen van het niet mededelen door de strafrechtelijke sanctie voor de notarissen en de vastgoedmakelaars te schrappen. Het amendement verbetert tevens een materiële fout.

Amendement nr. 28

De heer Olivier de Clippele licht het amendement toe.

Stemmingen

Amendement nr. 28 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 5.

Amendement nr. 5 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 1, bij 4 onthoudingen.

Artikel 18, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

Artikel 19

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Le ministre-président rappelle qu'un propriétaire, en cas de préemption, vend son bien qu'il avait projeté de vendre à ses conditions. Dans ce cas, où est le problème ? S'agirait-il de mettre en place des sanctions politiques contre le pouvoir qui ne réalise pas ses objectifs ?

M. Olivier de Clippele réitère que l'acheteur évincé est la principale victime. En cas de non-réalisation des objectifs, il est normal d'exécuter la convention initiale.

Votes

L'amendement n° 32 est adopté par 10 voix contre 4 et 1 abstention.

L'amendement n° 40 est rejeté par 10 voix contre 5.

L'article 17, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix contre 4 et 1 abstention.

Article 18

Amendement n° 5

Le ministre-président explique que, dans la pratique, il pourrait s'avérer difficile de réunir systématiquement les informations concernant l'intention d'aliéner. L'amendement anticipe ce problème et atténue les conséquences de la non-communication en supprimant la sanction pénale des notaires et des agents immobiliers. L'amendement rectifie également une erreur matérielle.

Amendement n° 28

M. Olivier de Clippele présente l'amendement.

Votes

L'amendement n° 28 est rejeté par 10 voix contre 5.

L'amendement n° 5 est adopté par 10 voix contre 1 et 4 abstentions.

L'article 18, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix contre 4 et 1 abstention.

Article 19

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Stemming

Artikel 19 wordt aangenomen met 19 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

Artikel 20

Amendement nr. 42

Mevrouw Nathalie Gilson licht het amendement toe dat voorziet in een veranderlijke boete naar gelang van de ernst van de overtreding.

De heer Mohamed Azzouzi stelt amendement nr. 44 voor dat gedeeltelijk rekening houdt met de opmerkingen van de MR-fractie.

De heer Olivier de Clippele erkent de bevoegdheid van het Gewest om boetes in te voeren in aangelegenheden waarvoor het bevoegd is. Hij betwijfelt of het Gewest een onderscheid kan maken onder degenen die de overtreding begaan. De organisatie van het notariaat is een federale bevoegdheid.

De heer Mohamed Azzouzi herhaalt dat de vastgoedmakelaars ook bedoeld worden.

De minister-president is het niet eens met de bezwaren van de heer de Clippele.

Amendement nr. 44

De heer Mohamed Azzouzi licht het amendement toe.

Stemmingen

Amendement nr. 42 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 5.

Amendement nr. 44 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

Artikel 20, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen, bij 5 onthoudingen.

Artikel 21 (nieuw)

Amendement nr. 6 houdende invoeging van artikel 21 (nieuw)

De Minister-Président licht het amendement toe en legt uit dat er een akkoord bestaat om amendement nr. 30 aan te nemen.

Vote

L'article 19 est adopté par 10 voix contre 4 et 1 abstention.

Article 20

Amendement n° 42

Mme Nathalie Gilson présente l'amendement qui prévoit une modulation de l'amende en fonction de la gravité du manquement.

M. Mohamed Azzouzi propose l'amendement n° 44 qui tient partiellement compte des remarques formulées par le groupe MR.

M. Olivier de Clippele reconnaît la compétence de la Région à instaurer des amendes dans les matières qui sont de son ressort. Il doute que la Région puisse distinguer entre ceux qui commettent l'infraction. L'organisation du notariat est de compétence fédérale.

M. Mohamed Azzouzi rappelle que les agents immobiliers sont également visés.

Le ministre-président ne partage pas les réserves de M. de Clippele

Amendement n° 44

M. Mohamed Azzouzi présente l'amendement.

Votes

L'amendement n° 42 est rejeté par 10 voix contre 5.

L'amendement n° 44 est adopté par 10 voix contre 4 et 1 abstention.

L'article 20, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Article 21 (nouveau)

Amendement n° 6 portant insertion d'un article 21 (nouveau)

Le ministre-président commente l'amendement et explique qu'il existe un accord pour adopter l'amendement n° 30.

Amendement nr. 30 houdende invoeging van artikel 21 (nieuw).

Mevrouw Céline Fremault poneert dat dit amendement rekening houdt met de opmerkingen geformuleerd door de Koninklijke Federatie van de Notarissen.

Stemming

Amendement nr. 30 houdende invoeging van een nieuw artikel 21, wordt aangenomen met 10 stemmen, bij 5 onthoudingen.

Amendement nr. 6 wordt ingetrokken door de indiener.

Artikel 22 (nieuw)

Amendement nr. 31 houdende invoeging van artikel 22 (nieuw).

De heer Mohamed Azzouzi licht het amendement toe.

De heer Olivier de Clippele formuleert dezelfde opmerkingen als over amendement nr. 32 op artikel 17.

Stemming

Amendement nr. 31 tot invoeging van een nieuw artikel 22 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

VI. Stemming over het geheel

Het ontwerp van ordonnantie, zoals geamendeerd, wordt in zijn geheel aangenomen met 10 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

VII. Lezing en goedkeuring van het verslag

Mits enkele technische verbeteringen, wordt het verslag goedgekeurd bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

De Rapporteurs, *De Voorzitter,*

Mohamed LAHLALI Jan BÉGHIN
Céline FREMAULT

Amendement n°30 portant insertion d'un article 21 (nouveau)

Mme Céline Fremault explique que cet amendement tient compte des remarques formulées par la Fédération Royale des Notaires.

Vote

L'amendement n° 30, introduisant un nouvel article 21, est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

L'amendement n° 6 est retiré par son auteur.

Article 22 (nouveau)

Amendement n°31 portant insertion d'un article 22 (nouveau)

M. Mohamed Azzouzi commente l'amendement.

M. Olivier de Clippele formule les mêmes observations que celles sur l'amendement n° 32 à l'article 17.

Vote

L'amendement n° 31, introduisant un nouvel article 22, est adopté par 10 voix contre 4 et 1 abstention.

VI. Vote sur l'ensemble

L'ensemble du projet d'ordonnance, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix contre 4 et 1 abstention.

VII. Lecture et approbation du rapport

Moyennant quelques corrections techniques, le rapport est approuvé à l'unanimité des 13 membres présents.

Les Rapporteurs, *Le Président,*

Mohamed LAHLALI Jan BÉGHIN
Céline FREMAULT

VIII. Tekst aangenomen door de commissie

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°, 7°, 8° en 9° 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;

8° intentie om te vervreemden : het voornemen van de eigenaar van het volledige of van een gedeelte van een bebouwd of onbebouwd goed of van een houder van zakelijke rechten op een bebouwd of onbebouwd goed om zijn eigendom of zijn zakelijk recht op het volledige of een gedeelte van het bebouwde of onbebouwde goed te vervreemden als de voorwaarden van het aanbod volmaakt zijn;

9° drager : materieel middel (aanplakking, vastgoedaankondiging op een internetsite of in een dagblad, ...) waarmee de intentie tot vervreemding ter kennis wordt gebracht van derden. ».

Artikel 3

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

1° In punt 1° worden de woorden « de gemeenten of OCMW's » toegevoegd na de woorden « bevoegdheden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest »;

2° Punt 2 wordt vervangen als volgt :

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

VIII. Texte adopté par la commission

Article 1er

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°, 7°, 8° et 9°, 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, § 1er, 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;

8° intention d'aliéner : la volonté du propriétaire de tout ou partie d'un bien bâti ou non bâti, ou d'un titulaire de droits réels sur un bien bâti ou non bâti d'aliéner sa propriété ou son droit réel sur tout ou partie du bien bâti ou non bâti, lorsque les conditions de l'offre sont parfaites;

9° support : moyen matériel (affiche, annonce immobilière sur un site internet ou dans un journal, …) par lequel l'intention d'aliéner est portée à la connaissance des tiers. ».

Article 3

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

1° Au point 1°, les mots « ou des communes ou des CPAS » sont ajoutés après les mots « compétences de la Région de Bruxelles-Capitale »;

2° le point 2 est remplacé comme suit :

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

3° In punt 4 worden de woorden « of middelgrote woningen » toegevoegd na de woorden « woningen van het sociale type »;

4° 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;

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 bekendgemaakt 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 het vierde en het vijfde lid wordt een nieuw lid ingevoegd, dat luidt als volgt :

« Wordt geacht als geldig, de betekening gedaan aan de eigenaar die vermeld staat op de kadastrale legger en op het hierop vermelde adres.

Als die eigenaars evenwel overleden zijn, wordt de betekening gedaan aan de erfgenamen wier identiteit meegedeeld is door de bevoegde ontvanger van de registratie. ».

Artikel 5

In artikel 261 van hetzelfde Wetboek wordt de tweede zin van het vierde lid 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. Wordt geacht als geldig, de betekening gedaan aan de eigenaar die vermeld staat op de kadastrale legger en op het hierop vermelde adres ».

3° au point 4 les mots « ou des logements moyens », sont ajoutés après les mots « logement de type social »;

4° 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;

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

§ 1er. – 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 renseigné à la matrice cadastrale et à l'adresse figurant sur cette dernière.

Toutefois, lorsque ces propriétaires sont décédés, la notification sera faite aux héritiers dont l'identité a été communiquée par le receveur de l'enregistrement compétent. ».

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 renseigné à la matrice cadastrale et à l'adresse figurant sur cette dernière ».

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 263*bis* tot 263*decies* 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. ».

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 263*bis* à 263*decies* 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. ».

Artikel 7

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

1° Het eerste lid 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, met uitzondering van de inbreng van gebouwen die deel uitmaken van een bedrijfstak. ».

2° Het tweede lid, 2°, wordt aangevuld met wat volgt :

« op voorwaarde dat er geen aanwijzing van lastgever gebeurt ten voordele van een andere persoon dan de voornoemde personen »;

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

4. In het tweede lid, 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 het tweede lid, wordt punt 12° geschrapt.

6° Het tweede lid, 8°, wordt vervangen als volgt :

Article 7

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

1° L'alinéa 1er 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 à l'exception des apports d'immeubles faisant partie d'une branche d'activité. ».

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

« , pour autant qu'il n'y ait pas d'élection de command au profit d'une personne autre que celles mentionnées ci-avant »;

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.

6° L'alinéa 2, 8° est remplacé par ce qui suit :

« 8° de overdracht van onroerende goederen ingevolge fusies, splitsingen, liquidaties van vennootschappen;

8*bis* de verkoop aan de vennootschap of de inbreng in vennootschap waarvan de verkoper of zijn/haar echtgeno(o)t(e), alleen of met bloed- of aanverwanten tot in de derde graad, minstens vijftig percent van de maatschappelijke aandelen van de bestaande of op te richten vennootschap bezit. ».

Artikel 8

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

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

« Het recht van voorkoop is niet van toepassing op overdrachten die tot stand zijn gekomen voorafgaand aan de inwerkingtreding van het besluit ter bepaling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter, voor zover deze verleden zijn in de vorm van een authentieke akte of die een vaste dagtekening hebben binnen 4 maanden na de inwerkingtreding van het besluit ter bepaling van de voorkoopperimeter, overeenkomstig artikel 260 ».

2. In het tweede lid 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 het tweede en het derde lid 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.

« 8° les transmissions d'immeubles en suite de fusions, scissions, liquidations de sociétés;

8*bis* la vente à la société ou l'apport en société dont le vendeur ou son/sa conjoint(e) possède seul ou avec des parents ou alliés jusqu'au troisième degré, au moins cinquante pour cent des parts sociales de la société existante ou a créer. ».

Article 8

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

1. L'alinéa 1er 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 ou ayant acquis date certaine dans les 4 mois de l'entrée en vigueur 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 ce bien, » 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 § 1er, rédigé comme suit :

« § 1er. – 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 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.

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 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 de voorlopige verkoopovereenkomst of van het ontwerp van de akte van overdracht.

De gegevens die bij de intentieverklaring tot overdracht, de voorlopige verkoopovereenkomst 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 voorkoopperimeters 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. De gemeenten zullen in de informatie die ze in het kader van artikel 275 van dit Wetboek meedelen preciseren dat er een voorkoopperimeter bestaat voor het goed waarover inlichtingen worden gevraagd. ».

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 1er. A défaut, il notifie à la Régie, au plus tard deux mois avant la passation de l'acte authentique, copie du compromis de vente ou du projet d'acte d'aliénation.

Les informations qui doivent être jointes à la déclaration d'intention d'aliéner, au compromis de vente 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. Les communes préciseront dans les informations qu'elles communiquent dans le cadre de l'article 275 du présent Code l'existence d'un périmètre de préemption pour le bien dont les renseignements sont demandés. ».

3° Het eerste, tweede en derde lid 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.

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 geen van de minimuminlichtingen gevoegd bij de intentieverklaring tot overdracht, bij de voorlopige verkoopovereenkomst of het ontwerp van akte van overdracht die krachtens artikel 266, § 1, gewijzigd werd of op een ander punt substantieel gewijzigd werd, en anderzijds de authentieke akte door de notaris werd verleden 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 overdrachtvoorwaarden op straffe van een administratieve boete te bepalen overeenkomstig Hoofdstuk V van Titel X van dit Wetboek.

In het geval niet zou zijn voldaan aan één van deze voorwaarden, wordt het goed opnieuw onderworpen aan het voorkooprecht overeenkomstig dit hoofdstuk. 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. ».

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

4° A l'alinéa 1er, les mots « article 265 » sont remplacés par les mots « article 266, § 1er », 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 ».

Article 11

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

Article 12

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

1° A l'alinéa 4 du § 1er, 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 payement 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, d'une part, qu'aucune des informations minimales jointes à la déclaration d'intention d'aliéner, au compromis de vente ou au projet d'acte d'aliénation initialement notifiées en vertu de l'article 266, § 1er, n'ait été modifiée ou n'ait été modifiée sur un autre point substantiel, 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 à fixer conformément au Chapitre V du Titre X du présent Code.

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, § 1er. ».

Artikel 13

In § 2, derde lid 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.

Artikel 15

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

« De onteigening wordt doorgevoerd in uitvoering van de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemene nutte. ».

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, tweede lid. 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.

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 oeuvre en vertu du présent titre. ».

Article 15

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

« L'expropriation est 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 :

« § 1er. – 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. 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.

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

De aanvraag wordt pas ontvangen nadat het inleidende exploot van rechtsingang werd overgeschreven naar de Hypotheekbewaring van het gebied waar het goed gelegen is, ten verzoeke van de deurwaarder die het exploot 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 heeft toegestemd, voor zover de lasten werden overgeschreven vóór de vordering 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, in de marge van de overschrijving van de vordering.

De indeplaatsgestelde voorkooprechthebbende overheid betaalt aan de koper de door hem betaalde prijs. Als het bebouwde of niet bebouwde onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een inbreng in vennootschap, betaalt de voorkooprechthebbende overheid aan de vennootschap waar het goed is ingebracht een in geld betaalbare prijs die overeenstemt met de prijs of met de waarde van het goed zoals vermeld in de intentieverklaring van overdracht, de verkoopsovereenkomst of het ontwerp van de akte van overdracht, overeenkomstig artikel 266, § 1, vierde lid, 5° en 6°.

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 één 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, eerste lid. ».

Artikel 18

Artikel 300 van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« 14° het feit dat op enigerlei wijze afbreuk wordt gedaan aan de artikelen 263, 264, eerste lid, 266, § 1, derde lid, 268, § 2, tweede en derde lid, en 269, § 1, eerste en derde lid, en §2. ».

Artikel 19

In artikel 307 van hetzelfde Wetboek, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

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 a 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 dernières aient été transcrites 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. Dans le cas où l'immeuble bâti ou non bâti fait l'objet d'un apport en société, le pouvoir préemptant rembourse à la société à qui le bien a été apporté un prix payable en argent correspondant au prix ou à la valeur du bien tel que mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner, le compromis ou le projet d'acte d'aliénation, conformément à l'article 266, § 1er, alinéa 4, 5° et 6°.

Le cédant 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 1er. ».

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 1er, 266, § 1er, alinéa 3, 268, § 2, alinéas 2 et 3, et 269, § 1er, alinéas 1er et 3, et § 2. ».

Article 19

A l'article 307 du même Code, sont apportées les modifications suivantes :

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:

« Hoofdstuk V – Administratieve boetes

Art. 313*bis*. – Kunnen worden veroordeeld tot een administratieve boete van 2.500 tot 10.000 EUR, de vastgoedmakelaars en de notarissen die de formaliteiten opgelegd door artikel 266, § 1 en 268, § 2 miskennen.

Art. 313*ter*. – De in artikel 313*bis* 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. 313*quater*. – § 1. – Iedere akte tot vaststelling van een in artikel 313*bis* 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 313*bis* 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

1° les alinéas 1er à 3 deviennent le § 1er;

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 :

« Chapitre V – Des amendes administratives

Art. 313*bis*. – Sont passibles d'une amende administrative de 2.500 à 10.000 EUR, les agents immobiliers et les notaires qui méconnaissent les formalités imposées par les articles 266, § 1er et 268, § 2.

Art. 313*ter*. – Les infractions énumérées à l'article 313*bis* 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. 313*quater*. – § 1er. – Tout acte constatant une infraction visée à l'article 313*bis* 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 313*bis*.

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 1er 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

boete binnen de dertig dagen na de betekening 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*. – 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 dwangbevel 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 ».

Artikel 21 (nieuw)

Deze ordonnantie is niet van toepassing :

1° op voorlopige verkoopovereenkomsten met een dagtekening van vóór haar inwerkingtreding;

2° op openbare verkopen waarvan de verkoopsvoorwaarden vastgesteld zijn na de inwerkingtreding van de ordonnantie en op voorwaarde dat de eerste zitting ten minste een maand na de inwerkingtreding van deze ordonnantie plaatsvindt.

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.

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 ».

Article 21 (nouveau)

La présente ordonnance ne s'applique pas :

1° aux compromis de vente ayant date certaine avant son entrée en vigueur;

2° aux ventes publiques dont les conditions de vente sont établies après l'entrée en vigueur de l'ordonnance et à condition que la première séance ait lieu au moins un mois après l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

Artikel 22 (nieuw)

Artikel 267, *in fine* van hetzelfde Wetboek aan te vullen als volgt :

« Ingeval de uitoefening van het voorkooprecht betrekking heeft op een bebouwd of niet bebouwd onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van een inbreng in vennootschap, bevrijdt de voorkooprechthebbende overheid zich op een geldige wijze door de storting van een geldbedrag dat overeenstemt met de prijs of de waarde van het goed zoals vermeld in de intentieverklaring van overdracht, de voorlopige verkoopsovereenkomst of het ontwerp van de akte van overdracht, overeenkomstig artikel 266, § 1, vierde lid, 5° en 6° ».

Article 22 (nouveau)

Compléter l'article 267 *in fine* du même Code par ce qui suit :

« Dans le cas où l'exercice du droit de préemption porte sur un immeuble bâti ou non bâti qui fait l'objet d'un apport en société, le pouvoir préemptant se libère valablement par le versement d'un prix en argent, correspondant au prix ou à la valeur du bien tel que mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner, le compromis de vente ou le projet d'acte d'aliénation, conformément à l'article 266, § 1er, alinéa 4, 5° et 6° ».

IX. Amendementen

Nr. 1 (van de Regering)

Artikel 3

Dit artikel te vervangen als volgt :

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

1° In punt 1° worden de woorden « de gemeenten of OCMW's » toegevoegd na de woorden « bevoegdheden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest »;

2° Punt 2 wordt vervangen als volgt :

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

3° In punt 4 worden de woorden « of middelgrote woningen » toegevoegd na de woorden « woningen van het sociale type »;

4° 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;

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°. ».

VERANTWOORDING

Zal gegeven worden tijdens de vergadering.

Nr. 2 (van de Regering)

Artikel 4

Paragraaf 1, 2° van dit artikel te vervangen als volgt :

« 2° tussen lid 4 en lid 5 wordt een nieuw lid ingevoegd, dat luidt als volgt : « Wordt geacht als geldig, de betekening gedaan aan de eigenaar die vermeld staat op de kadastrale legger en op het hierop vermelde adres ».

IX. Amendements

N° 1 (du Gouvernement)

Article 3

Remplacer cet article par ce qui suit :

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

1° Au point 1°, les mots « ou des communes ou des CPAS » sont ajoutés après les mots « compétences de la Région de Bruxelles-Capitale »;

2° le point 2 est remplacé comme suit :

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

3° au point 4. les mots « ou des logements moyens », sont ajoutés après les mots « logement de type social »;

4° 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;

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°. ».

JUSTIFICATION

Sera donnée durant la réunion.

N° 2 (du Gouvernement)

Article 4

Remplacer le paragraphe 1er, 2° de cet article par ce qui suit :

« 2° entre les alinéas 4 et 5, il est inséré un nouvel alinéa libellé comme suit : « Est réputée valable la notification faite au propriétaire renseigné à la matrice cadastrale et à l'adresse figurant sur cette dernière ».

VERANTWOORDING

Zal gegeven worden tijdens de vergadering.

JUSTIFICATION

Sera donnée durant la réunion.

Nr. 3 (van de Regering)

Artikel 5

Dit artikel te vervangen als volgt :

« In artikel 261 van hetzelfde Wetboek wordt de tweede zin van het vierde lid 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. Wordt geacht als geldig, de betekening gedaan aan de eigenaar die vermeld staat op de kadastrale legger en op het hierop vermelde adres ».

VERANTWOORDING

Zal gegeven worden tijdens de vergadering.

N° 3 (du Gouvernement)

Article 5

Remplacer cet article par ce qui suit :

« A l'article 261 du même Code, la deuxième phrase de l'alinéa4 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 renseigné à la matrice cadastrale et à l'adresse figurant sur cette dernière ».

JUSTIFICATION

Sera donnée durant la réunion.

Nr. 4 (van de Regering)

Artikel 8

Punt 1 van dit artikel te vervangen als volgt :

« Het eerste lid wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Het recht van voorkoop is niet van toepassing op overdrachten die tot stand zijn gekomen voorafgaand aan de inwerkingtreding van het besluit ter bepaling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter, voor zover deze verleden zijn in de vorm van een authentieke akte binnen 4 maanden na de inwerkingtreding van het besluit ter bepaling van de voorkoopperimeter, overeenkomstig artikel 260 ».

VERANTWOORDING

Zal gegeven worden tijdens de vergadering.

N° 4 (du Gouvernement)

Article 8

Remplacer le point 1 de cet article par ce qui suit :

« L'alinéa 1er 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 dans les 4 mois de l'entrée en vigueur de l'arrêté établissant le périmètre de préemption, conformément à l'article 260 » .

JUSTIFICATION

Sera donnée durant la réunion.

Nr. 5 (van de Regering)

Artikel 18

Dit artikel te vervangen als volgt :

N° 5 (du Gouvernement)

Article 18

Remplacer cet article par ce qui suit :

« Artikel 300 van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« 14° het feit dat op enigerlei wijze afbreuk wordt gedaan aan de artikelen 263, 264, eerste lid, 266, § 1, derde lid, 268, § 2, tweede en derde lid, en 269, § 1, eerste en derde lid, en § 2. ».

VERANTWOORDING

Zal gegeven worden tijdens de vergadering.

« 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 1er, 266, § 1er, alinéa 3, 268, § 2, alinéas 2 et 3, et 269, § 1er, alinéas 1er et 3, et § 2. ».

JUSTIFICATION

Sera donnée durant la réunion.

Nr. 6 (van de Regering)

Artikel 21 (nieuw)

Een artikel 21 *(nieuw)* in te voegen als volgt :

« Art.21. Deze ordonnantie is niet van toepassing op verkoopcompromissen daterend van vóór haar inwerkingtreding ».

VERANTWOORDING

Zal gegeven worden tijdens de vergadering.

N° 6 (du Gouvernement)

Article 21 (nouveau)

Insérer un article 21 *(nouveau)*, rédigé comme suit :

« Art.21. La présente ordonnance ne s'applique pas aux compromis de vente ayant date certaine avant son entrée en vigueur ».

JUSTIFICATION

Sera donnée durant la réunion.

Nr. 7 (van de heer Olivier de CLIPPELE, mevr. Nathalie GILSON, mevr. Viviane TEITELBAUM en mevr. Dominique DUFOURNY)

Artikel 2

In het 5° van dit artikel de woorden « volledig of gedeeltelijk onbewoond » **te vervangen door de woorden** *« kennelijk volledig of gedeeltelijk leegstaat ».*

VERANTWOORDING

Er is een groot verschil tussen « leegstaat » en « onbewoond ».

Het woord « onbewoond » is onnauwkeurig. Misschien is de eigenaar afwezig om beroepsredenen of omdat hij met een andere persoon samenwoont in een andere woning.

Dient het gedrag van de mensen in die mate te worden gereglementeerd ?

Het woord « leegstaat » verwijst naar duidelijke nalatigheid bij het onderhoud van een gebouw, waardoor objectieve hinder ontstaat voor de buurt en de leefbaarheid in een wijk.

N° 7 (de M. Olivier de CLIPPELE, Mmes Nathalie GILSON, Viviane TEITELBAUM et Dominique DUFOURNY)

Article 2

Remplacer au point 5° de cet article le mot « inoccupé » **par les mots** *« en état manifeste d'abandon ».*

JUSTIFICATION

Il existe une grande différence entre le terme « abandonné » et le terme « inoccupé ».

Le terme « inoccupé » est peu précis. Le propriétaire a peut-être dû s'absenter pour des raisons professionnelles ou parce qu'il s'est mis en ménage avec une autre personne dans un autre logement.

Faut-il réglementer le comportement des personnes à ce point ?

Le terme « abandon » se réfère à une négligence manifeste dans l'entretien d'un immeuble, ce qui crée des nuisances objectives au voisinage et à la convivialité d'un quartier.

Nr. 8 (van de heer Olivier de CLIPPELE, mevr. NathalieGILSON,mevr.VivianeTEITELBAUM en mevr. Dominique DUFOURNY)

Artikel 2

In het 5° van dit artikel de woorden « of ongebruikt is » **te doen vervallen.**

VERANTWOORDING

Het feit dat een onroerend goed als leegstaand wordt beschouwd zodra het geen bestemming krijgt, heeft niets te maken met de invoering van een voorkooprecht.

Er bestaan veel onroerende goederen die eigendom zijn van de overheden en die al jaren op een bestemming wachten.

N° 8 (de M. Olivier de CLIPPELE, Mmes Nathalie GILSON, Viviane TEITELBAUM et Dominique DUFOURNY)

Article 2

Supprimer au point 5° de cet article les mots « ou désaffecté ».

JUSTIFICATION

Le fait de considérer un immeuble comme « abandonné » dès lors qu'il ne reçoit pas d'affectation n'a rien à voir avec l'instauration d'un droit de préemption.

Il existe de nombreux biens immobiliers appartenant aux pouvoirs publics qui sont depuis des années dans l'attente d'une « affectation ».

Nr. 9 (van de heer Olivier de CLIPPELE, mevr. Nathalie GILSON en mevr. Dominique DUFOURNY)

Artikel 2

In het 5° van dit artikel de woorden « volledig of gedeeltelijk » **te doen vervallen.**

VERANTWOORDING

Hoe kan men een voorkooprecht regelen op een gedeelte van een goed ?

Moet de verkoopprijs opgesplitst worden ?

Wat als de stedenbouwkundige situatie dat niet mogelijk maakt ?

N° 9 (de M. Olivier de CLIPPELE, Mmes Nathalie GILSON et Dominique DUFOURNY)

Article 2

Supprimer au point 5° de cet article les mots « en tout ou en partie ».

JUSTIFICATION

Comment peut-on organiser un droit de préemption sur « une partie de bien » ?

Faut-il subdiviser le prix de vente ?

Quid si la situation urbanistique ne le permet pas ?

Nr. 10 (van de heer Olivier de CLIPPELE, mevr. Nathalie GILSON, mevr. Viviane TEITELBAUM en mevr. Dominique DUFOURNY)

Artikel 4

Punt 2° van dit artikel aan te vullen als volgt :

« Als die eigenaars evenwel overleden zijn, wordt de betekening gedaan aan de erfgenamen wier identiteit meegedeeld is door de bevoegde ontvanger van de registratie. ».

VERANTWOORDING

De wet heeft de bekendmaking van het vastgoed in de nalatenschappen bij de hypotheekbewaring nog niet geregeld.

N° 10 (de M. Olivier de CLIPPELE, Mmes Nathalie GILSON, Viviane TEITELBAUM et Dominique DUFOURNY)

Article 4

Compléter le point 2° de cet article comme suit :

« Toutefois, lorsque ces propriétaires sont décédés, la notification sera faite aux héritiers dont l'identité a été communiquée par le Receveur de l'enregistrement compétent. ».

JUSTIFICATION

La loi n'a pas encore organisé la publicité foncière des successions à la conservation des Hypothèques.

Het is dan ook nodig informatie in te winnen bij de ontvanger van de registratie.

Nr. 11 (van de heer Olivier de CLIPPELE, mevr. Nathalie GILSON en mevr. Dominique DUFOURNY)

Artikel 4

Punt 1° van dit artikel te vervangen als volgt :

« Het besluit van de regering wordt, samen met het precieze plan van de aan voorkoop onderhevige perimeter, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad*. Het wordt in zijn geheel betekend aan de eigenaars van de goederen en aan alle houders van zakelijke rechten op de in die perimeter gelegen goederen. ».*

VERANTWOORDING

Op sommige thans in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakte plannen kan de aan het recht van voorkoop onderhevige perimeter niet duidelijk worden afgebakend.

Het is ook van belang om de mededeling te doen aan alle houders van een zakelijk recht en niet alleen aan de voornaamste of aan de oudste van de eigenaars.

Nr. 12 (van de heer Olivier de CLIPPELE, mevr. Nathalie GILSON en mevr. Dominique DUFOURNY)

Artikel 4

Punt 1° van dit artikel aan te vullen als volgt :

« Hiervan wordt een uittreksel overgeschreven in het register van de Hypotheekbewaring. ».

VERANTWOORDING

De wet regelt de bekendmaking door de Hypotheekbewaring.

Dat geldt voor :

– verkopen, inbreng in vennootschap, fusies, schenkingen;
– pachten, erfpachten, opstallen;
– hypothecaire leningen;
– erfdienstbaarheden;
– bescherming als monument;
– beslag, vraag om ontbinding, enz.

Daarom had de ordonnantie van 18 juli 2002 die bekendmaking geregeld omdat het de enige is die de koper van het goed echt inlicht.

Il est dès lors nécessaire de s'informer auprès du Receveur de l'Enregistrement.

N° 11 (de M. Olivier de CLIPPELE, Mmes Nathalie GILSON et Dominique DUFOURNY)

Article 4

Remplacer le point 1° de cet article par les dispositions suivantes :

« L'arrêté du gouvernement est publié au Moniteur belge *accompagné du plan précis indiquant la zone sujet à préemption. Il est notifié dans son intégralité aux propriétaires des biens et à tous les titulaires de droits réels sur les biens situés dans ce périmètre. ».*

JUSTIFICATION

Certains plans actuellement publiés au *Moniteur belge* ne permettent pas de délimiter clairement la zone soumise au droit de préemption.

Il est également important que la notification soit faite à tous les titulaires d'un droit réel, et pas seulement aux principaux ou à l'aîné en âge des propriétaires.

N° 12 (de M. Olivier de CLIPPELE, Mmes Nathalie GILSON et Dominique DUFOURNY)

Article 4

Compléter le point 1° de cet article par la disposition suivante :

« Un extrait en est transcrit dans le registre de la Conservation des hypothèques. ».

JUSTIFICATION

La loi organise la publicité foncière par la conservation des Hypothèques.

Il en va ainsi des :

– ventes, apports en société, fusions, donations;
– baux, emphytéoses, superficies;
– prêts hypothécaires;
– servitudes;
– classement comme monument;
– saisies, demande de résolution, etc.

C'est pour cette raison que l'ordonnance du 18 juillet 2002 avait prévu cette publicité, car c'est la seule qui informe réellement l'acheteur du bien.

Niemand leest het Staatsblad om te weten of een goed in een aan voorkoop onderhevige perimeter ligt.

De notarissen doen bij de gemeente navraag over de stedenbouwkundige toestand, maar die informatie krijgen ze pas ná de ondertekening van een voorlopige verkoopovereenkomst, als het al te laat is om de klok terug te draaien.

Het behoud van de bekendmaking bij de Hypotheekbewaring is een fundamentele kwestie. Het is het behoud van de rechtsstaat waarin de informatie doorzichtig wordt verstrekt.

Personne ne relit le moniteur quand à savoir si un bien se trouve dans une zone préemptable.

Les notaires interrogent bien la commune pour connaître la situation urbanistique, mais cette information leur parvient après la signature d'un compromis de vente, quand c'est déjà trop tard pour faire marche arrière.

Le maintien de la publicité à la Conservation des hypothèques est une question fondamentale; c'est le maintien d'un Etat de droit où l'information est communiquée de manière transparente.

Nr. 13 (van de heer Olivier de CLIPPELE, mevr. Nathalie GILSON, mevr. Viviane TEITELBAUM en mevr. Dominique DUFOURNY)

N° 13 (de M. Olivier de CLIPPELE, Mmes Nathalie GILSON, Viviane TEITELBAUM et Dominique DUFOURNY)

Artikel 7

Article 7

Punt 5° te doen vervallen.

Supprimer le point 5°.

VERANTWOORDING

JUSTIFICATION

De regering verstrekt slechts een magere motivering voor de afschaffing van de voorkooprechten die al bestonden en een vaste dagtekening hebben die dateert van vóór de invoering van een perimeter onderhevig aan voorkoop.

Het meest voorkomende voorbeeld is het voorkooprecht dat in een handelshuurovereenkomst is opgenomen, omdat de huurovereenkomst een clausule bevat volgens welke de koper, bij aankoop van het goed, de huur kan opzeggen.

Als tegenprestatie voor die clausule, krijgt de huurder een voorkooprecht.

Dat bij overeenkomst vastgelegde voorkooprecht wordt verantwoord door het feit dat de huurder grote werken in het goed heeft uitgevoerd.

Die praktijk wordt helemaal overboord gegooid door het ontwerp van de regering : het openbaar voorkooprecht annuleert zonder meer de andere voorkooprechten.

De bescherming van de huurder wordt regelrecht verbeurdverklaard !

Le gouvernement offre une maigre motivation de la suppression des droits de préemption préexistants et ayant date certaine avant l'instauration d'un périmètre de préemption.

L'exemple le plus courant est le droit de préemption convenu dans un bail commercial, parce que le bail contient une clause de résiliation par l'acquéreur en cas de vente du bien.

La contre-partie de cette clause est de conférer un droit de préemption au locataire.

Ce droit de préemption contractuel est justifié par le fait que le locataire a effectué d'importants travaux dans l'immeuble.

Toute cette pratique est balayée par le projet du gouvernement : le droit de préemption public annule purement et simplement les autres droits de préemption.

Il s'agit d'une véritable confiscation de la protection du locataire !

Nr. 14 (van de heer Olivier de CLIPPELE, mevr. Nathalie GILSON, mevr. Viviane TEITELBAUM en mevr. Dominique DUFOURNY)

N° 14 (de M. Olivier de CLIPPELE, Mmes Nathalie GILSON, Viviane TEITELBAUM et Dominique DUFOURNY)

Artikel 7

Article 7

De aanhef van het eerste lid van punt 1° te doen luiden als volgt :

Rédiger la phrase liminaire du point 1° comme suit :

« Voor de goederen die zich bevinden binnen een perimeter onderhevig aan het voorkooprecht ». In de Nederlandse tekst, wordt het woord « is » geplaatst voor de woorden « het voorkooprecht ».

« Pour les biens qui se trouvent dans un périmètre soumis au droit de préemption, le droit de préemption s'applique ... ».

VERANTWOORDING

Het schrappen van de woorden « Wanneer een voorkooprecht is bepaald overeenkomstig de onderhavige ordonnantie » lijkt erop te wijzen dat het voorkooprecht zonder uitzondering overal in het Gewest van toepassing is.

Als het ontwerp door het Parlement wordt aangenomen, dient artikel 263 van het BWRO immers te worden gelezen als volgt : « Het voorkooprecht is van toepassing op alle overdrachten … » waarbij niet gepreciseerd wordt dat het enkel gaat over de overdrachten in vooraf bepaalde perimeters.

JUSTIFICATION

La suppression des mots « Lorsqu'un droit de préemption est établi conformément à la présente ordonnance, » semble indiquer que le droit de préemption s'applique dans toute la Région, sans exception.

En effet, en cas d'adoption du projet soumis au Parlement, l'article 263 du COBAT doit se lire : « Le droit de préemption s'applique à toutes les aliénations ... » sans préciser qu'il ne s'agit que des aliénations effectuées dans les périmètres déterminés.

Nr. 15 (van de heer Olivier de CLIPPELE, mevr. Nathalie GILSON, mevr. Viviane TEITELBAUM en mevr. Dominique DUFOURNY)

Artikel 7

In punt 2° van dit artikel de zin « op voorwaarde dat er geen aanwijzing van lastgever gebeurt » **aan te vullen met de woorden** *« tenzij die aanwijzing van lastgever uitgeoefend wordt in het kader van een gerechtelijke verkoop ».*

VERANTWOORDING

Zoals de ordonnantie nu gesteld is, krijgt het gezin dat geconfronteerd wordt met uitvoerend beslag op onroerende goederen geen enkele mogelijkheid meer om de gezinswoning te « redden » via een aanwijzing van lastgever ten gunste van een familielid dat niet de beslagene is.

A fortiori, moet die mogelijkheid ook behouden worden voor de verkopen met gerechtelijke verkoop bij opbod, wanneer een mede-eigenaar beslist tot aanwijzing van lastgever ten gunste van een van de personen bedoeld in artikel 263, 2°, van het BWRO.

N° 15 (de M. Olivier de CLIPPELE, Mmes Nathalie GILSON, Viviane TEITELBAUM et Dominique DUFOURNY)

Article 7

Au point 2° de cet article compléter la phrase « , pour autant qu'il n'y ait pas d'élection de command » **par les mots** *« sauf si cette élection de command est exercé dans le cadre d'une vente judiciaire. ».*

JUSTIFICATION

Tel que proposé, l'ordonnance évacue toute possibilité pour une famille qui fait l'objet d'une saisie-exécution immobilière de « sauver » le logement familial par le biais d'une élection de command en faveur d'un membre de la famille qui n'est pas la partie saisie.

A fortiori, cette possibilité doit également être maintenue pour les ventes sur licitations judiciaires, lorsqu'un indivisaire fait élection de command en faveur d'une des personnes mentionnées à l'article 263, 2° du COBAT.

Nr. 16 (van de heer Olivier de CLIPPELE, mevr. Nathalie GILSON, mevr. Viviane TEITELBAUM en mevr. Dominique DUFOURNY)

Artikel 7

Punt 2° te doen vervallen.

VERANTWOORDING

De Gewesten zijn niet bevoegd om regels op te leggen voor de aanwijzingen van lastgever, wat een federale bevoegdheid blijft.

N° 16 (de M. Olivier de CLIPPELE, Mmes Nathalie GILSON, Viviane TEITELBAUM et Dominique DUFOURNY)

Article 7

Supprimer le point 2°.

JUSTIFICATION

Les Régions ne sont pas compétentes pour réglementer les élections de command qui reste de compétence fédérale.

Nr. 17 (van de heer Olivier de CLIPPELE, mevr. Nathalie GILSON, mevr. Viviane TEITELBAUM en mevr. Dominique DUFOURNY)

Artikel 7

Punt 4° te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Het feit dat men een goed met een stedenbouwkundige vergunning door voorkoop wil verwerven gaat te ver. De Vlaamse wetgever heeft dat begrepen daar hij de goederen die verkaveld zijn bijvoorbeeld vrijstelt.

N° 17 (de M. Olivier de CLIPPELE, Mmes Nathalie GILSON, Viviane TEITELBAUM et Dominique DUFOURNY)

Article 7

Supprimer le point 4°.

JUSTIFICATION

Le fait de vouloir préempter un bien qui fait l'objet d'un permis d'urbanisme va trop loin. Le législateur flamand l'a compris, puisqu'il exonère les biens qui font l'objet d'un lotissement par exemple.

Nr. 18 (van de heer Olivier de CLIPPELE, mevr. Nathalie GILSON, mevr. Viviane TEITELBAUM en mevr. Dominique DUFOURNY)

Artikel 7

Punt 1° van dit artikel aan te vullen met de woorden *« , met uitzondering van de inbreng van gebouwen die deel uitmaken van een bedrijfstak ».*

VERANTWOORDING

De Raad van State heeft felle kritiek op die bepaling en poneert dat het voorontwerp bijgevolg moet worden herzien.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft niet tot taak om de reorganisatie van de ondernemingen te verhinderen.

De inbreng van een bedrijfstak valt niet te vergelijken met een verkapte verkoop want die inbreng gebeurt met een industriële en handelsactiviteit overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.

N° 18 (de M. Olivier de CLIPPELE, Mmes Nathalie GILSON, Viviane TEITELBAUM et Dominique DUFOURNY)

Article 7

Compléter le point 1° de cet article par les mots *« à l'exception des apports d'immeubles faisant partie d'une branche d'activité. ».*

JUSTIFICATION

L'avis du Conseil d'Etat est fort critiqué sur cette disposition puisqu'il dit que « l'avant-projet doit être revu en conséquence ».

La Région de Bruxelles-Capitale n'a pas pour vocation d'empêcher la réorganisation des entreprises.

L'apport d'une branche d'activité n'est pas à comparer avec une vente déguisée, car cet apport se fait avec une activité industrielle ou commerciale conformément aux dispositions du Code des Sociétés.

Nr. 19 (van de heer Olivier de CLIPPELE, mevr. Nathalie GILSON en mevr. Dominique DUFOURNY)

Artikel 7

In punt 1° van dit artikel de woorden « met inbegrip van de inbreng in vennootschap van al deze onroerende goederen of delen ervan » **te doen vervallen.**

VERANTWOORDING

De Raad van State uit in zijn advies zware kritiek op die bepaling, aangezien hij poneert dat « het voorontwerp dienovereenkomstig behoort te worden herzien ».

Wat verstaat men onder « inbreng in vennootschap » :

– de inbreng in vennootschap die vergoed wordt met aandelen;

N° 19 (de M. Olivier de CLIPPELE, Mmes Nathalie GILSON et Dominique DUFOURNY)

Article 7

Supprimer au point 1° de cet article les mots « y compris aux apports en société de tout ou partie de ces immeubles. ».

JUSTIFICATION

L'avis du Conseil d'Etat est fort critiqué sur cette disposition puisqu'il dit que « l'avant-projet doit être revu en conséquence ».

Qu'entend-on par « apport en société » :

– les apports en société qui sont rémunérés par des actions;

– de inbreng in vennootschap vergoed met aandelen met een emissiepremie;

– de inbreng in vennootschap met kwijtschelding van schuld;

– de inbreng in vennootschap in de vorm van een inbreng van een activiteitenbranche;

– de inbreng in vennootschap in de vorm van opslorping;

– de inbreng in vennootschap door de vorm van een Europese vennootschap aan te nemen.

Wat zal de voorkopende overheid in die situaties doen ?

Een fusie ongedaan maken ? Het Gewest is daar niet bevoegd voor.

Aandelen aanvaarden ?

Laten we een zeer eenvoudig voorbeeld nemen : een particulier brengt een industriegebouw in een vennootschap in. Hij krijgt daarvoor aandelen in de vennootschap, die andere activa bezit en een commerciële en industriële activiteit uitoefent.

Hoe zal de voorkopende overheid die particulier vergoeden ? Met aandelen van de MIVB, de GOMB enz. ?

Dat is nonsens.

Het ontwerp spreekt van de « conventionele waarde van de tegenprestatie », maar preciseert niet hoe de verkoper die conventionele waarde uitbetaald krijgt.

Daar is een reden voor. De inbrenger stemt ermee in aandelen te krijgen. De betaling van een geldsom wijzigt een essentieel aspect van de overeenkomst, zodat het uitoefenen van een voorkooprecht op de inbreng in vennootschap twee gevolgen heeft :

– enerzijds wordt het onroerend goed in voorkoop genomen;

– anderzijds krijgt de voormalige eigenaar van het goed de tegenprestatie, te weten de toekenning van maatschappelijke rechten, niet.

Het Gewest is niet bevoegd voor dergelijke « onteigening ».

– les apports en société qui sont rémunérés par des actions avec une prime d'émission;

– les apports en société par effacement de dette;

– les apports en société sous forme d'apport de branche d'activité;

– les apports en société sous forme d'absorption;

– les a pports en société par l'adoption d'une société européenne.

Dans toutes ces situations, que va faire le pouvoir préemptant ?

Mettre à néant une fusion ? Ce n'est pas de la compétence régionale.

Accepter des actions ?

Prenons un exemple fort simple : un particulier apporte un immeuble industriel à une société; il reçoit en contre-partie des actions de cette société qui possède d'autres actifs et qui a une activité commerciale et industrielle.

Comment le pouvoir préemptant va-t-il rémunérer ce particulier ? Avec des actions de la STIB, de la SDRB, etc. ?

C'est un non-sens.

Le projet parle bien d'une communication de la « valeur conventionnelle de la contre-prestation », mais ne précise pas comment le vendeur est honoré de cette valeur conventionnelle.

Pour cause. L'apportant a convenu de recevoir des actions. Le paiement d'une somme d'argent modifie la convention sur un aspect essentiel, de sorte que l'exercice d'un droit de préemption sur l'apport en société entraîne un double effet :

– d'une part, le bien immobilier est préempté;

– d'autre part, l'ancien propriétaire de ce bien se voit exproprié de la contre-prestation, à savoir l'attribution des droits sociaux.

Cette dernière « expropriation » n'est pas de la compétence des Régions.

Nr. 20 (van de heer Olivier de CLIPPELE, mevr. Nathalie GILSON, mevr. Viviane TEITELBAUM en mevr. Dominique DUFOURNY)

Artikel 7

Punt 5° te doen vervallen.

VERANTWOORDING

De regering verstrekt slechts een magere motivering voor de afschaffing van de voorkooprechten die al bestonden en een vaste dagtekening hebben die dateert van vóór de invoering van een perimeter onderhevig aan voorkoop.

Het meest voorkomende voorbeeld is het voorkooprecht dat in een handelshuurovereenkomst is opgenomen, omdat de huurovereenkomst een clausule bevat volgens welke de koper, bij aankoop van het goed, de huur kan opzeggen.

N° 20 (de M. Olivier de CLIPPELE, Mmes Nathalie GILSON, Viviane TEITELBAUM et Dominique DUFOURNY)

Article 7

Supprimer le point 5°.

JUSTIFICATION

Le gouvernement offre un bien piètre motivation de la suppression des droits de préemption préexistants et ayant date certaine avant l'instauration d'un périmètre de préemption.

L'exemple le plus courant est le droit de préemption convenu dans un bail commercial, parce que le bail contient une clause de résiliation par l'acquéreur en cas de vente du bien.

Als tegenprestatie voor die clausule, krijgt de huurder een voorkooprecht.

Dat bij overeenkomst vastgelegde voorkooprecht wordt verantwoord door het feit dat de huurder grote werken in het goed heeft uitgevoerd.

Die praktijk wordt helemaal overboord gegooid door het ontwerp van de regering : het openbaar voorkooprecht annuleert zonder meer de andere voorkooprechten.

De bescherming van de huurder wordt regelrecht verbeurdverklaard !

La contre-partie de cette clause est de conférer un droit de préemption au locataire.

Ce droit de préemption contractuel est justifié par le fait que le locataire a effectué d'importants travaux dans l'immeuble.

Toute cette pratique est balayée par le projet du gouvernement : le droit de préemption public annule purement et simplement les autres droits de préemption.

Il s'agit d'une véritable confiscation de la protection du locataire !

Nr. 21 (van de heer Olivier de CLIPPELE, mevr. Nathalie GILSON, mevr. Viviane TEITELBAUM en mevr. Dominique DUFOURNY)

N° 21 (de M. Olivier de CLIPPELE, Mmes Nathalie GILSON, Viviane TEITELBAUM et Dominique DUFOURNY)

Artikel 7

Article 7

Dit artikel aan te vullen met een punt 6°, luidend :

Compléter cet article par un point 6°, rédigé comme suit :

« 6° In lid twee, wordt een 13° toegevoegd : « de geisoleerde overdrachten van een appartement dat deel uitmaakt van een appartementsgebouw dat onderworpen is aan de wet op de mede-eigendom zoals bepaald in artikel 577 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, alsook de aanhorigheden van dat appartement, zoals de garage en de kelder; » ».

« 6° A l'alinéa 2, il est inséré un point 13 : « les aliénations de manière isolée, d'un appartement faisant partie d'un immeuble à appartements soumis à la loi sur la copropriété telle que prévue à l'article 577 et suivants du Code Civil, ainsi que des accessoires de cet appartement, tels que garage et cave. » ».

VERANTWOORDING

JUSTIFICATION

De betekening van een voorkooprecht aan de eigenaars van een enkel appartement in een georganiseerde mede-eigendom is traumatiserend voor die eigenaars.

Dat getuigt van weinig respect voor de private eigendom en schiet volledig het doel van algemeen belang opgelegd door het Europees Hof voor de rechten van de mens, voorbij.

La notification d'un droit de préemption aux propriétaires d'un seul appartement dans une copropriété organisée et traumatisante pour ces propriétaires.

C'est contraire au respect de la propriété privée et manque totalement l'objectif d'intérêt général imposé par la Cour Européenne des Droits de l'Homme.

Nr. 22 (van de heer Olivier de CLIPPELE, mevr. Nathalie GILSON en mevr. Dominique DUFOURNY)

N° 22 (de M. Olivier de CLIPPELE, Mmes Nathalie GILSON et Dominique DUFOURNY)

Artikel 8

Article 8

In punt 1 van dit artikel, de woorden « verleden werden in de vorm van een authentieke notariële akte » **te vervangen door de woorden** *« met zekerheid gedateerd werden ».*

Remplacer au point 1° de cet article les mots « pour autant qu'elles aient été passées sous la forme d'un acte authentique notarié » **par les mots** *« pour autant qu'elles aient date certaine ».*

VERANTWOORDING

JUSTIFICATION

Is de regering zich bewust van de strekking van haar voorstel ? Als het ontworpen punt 1 van artikel 8 niet geamendeerd wordt, zijn enkel de verkoopsovereenkomsten die door een authentieke akte bevestigd worden nog tegenstelbaar ?

Le gouvernement a-t-il bien saisi la portée de sa proposition : si la proposition de l'article 8, 1° n'est pas amendée, seuls les compromis signés par acte authentique seront dorénavant opposables ?

De doelstelling van de regering is alle voorlopige verkoopsovereenkomsten te laten bekrachtigen door een authentieke akte in heel het Gewest, aangezien iedereen getroffen kan worden door een beslissing dat in de perimeter in kwestie voortaan een voorkooprecht geldt.

De Gewesten zijn niet bevoegd om in die mate regels op te leggen in de contractuele relaties tussen personen.

Er is heel wat jurisprudentie die andere bewijzen van anterioriteit aanvaardt dan een authentieke akte : het bankuittreksel met de betaling van een voorschot, de aangetekende zending, de briefwisseling met de banken, notarissen, de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning enzovoort en, tot slot, het registreren van een optie of een voorlopige verkoopakte bij de registratiedienst. Betekent dat allemaal niks meer ?

L'objectif du gouvernement est de faire signer tous les compromis par acte notarié dans toute la Région, puisque personne n'est à l'abri d'une décision décrétant que la zone en question est désormais préemptable ?

Les Régions ne sont pas compétentes pour interférer à ce point dans les relations contractuelles entre les personnes.

Il existe une nombreuse jurisprudence qui accepte d'autres preuves d'antériorité qu'un acte notarié : l'extrait bancaire mentionnant le paiement d'un acompte, la lettre recommandée, l'échange de correspondance avec des banques, des notaires, la demande de permis d'urbanisme, etc. et enfin, le simple enregistrement d'une option ou d'un compromis à l'administration de l'Enregistrement. Tout cela ne vaut-il plus rien ?

Nr. 23 (van de heer Olivier de CLIPPELE, mevr. Nathalie GILSON en mevr. Dominique DUFOURNY)

N° 23 (de M. Olivier de CLIPPELE, Mmes Nathalie GILSON et Dominique DUFOURNY)

Artikel 10

Article 10

Aan het slot van § 2, punt 2° van dit artikel het volgende toe te voegen : *« De gemeenten zullen in de informatie die ze in het kader van artikel 275 van dit Wetboek meedelen preciseren dat er een voorkoopperimeter bestaat voor het goed waarover inlichtingen worden gevraagd. ».*

Ajouter *in fine* du § 2 du point 2° de cet article : *« Les communes préciseront dans les informations qu'elles communiquent dans le cadre de l'article 275 du présent Code l'existence d'un périmètre de préemption pour le bien dont les renseignements sont demandés. ».*

VERANTWOORDING

JUSTIFICATION

Bij gebrek aan vermelding in de hypotheekstaat, is het nodig om de notarissen en de andere personen die geïnteresseerd zijn in te lichten over het bestaan van een voorkoopperimeter voor het goed waarover inlichtingen worden gevraagd.

A défaut d'indication dans l'Etat hypothécaire, il est indispensable d'informer les notaires et les autres personnes intéressées de l'existence d'un périmètre de préemption pour le bien dont les renseignements sont demandés.

Nr. 24 (van de heer Olivier de CLIPPELE, mevr. Nathalie GILSON en mevr. Dominique DUFOURNY)

N° 24 (de M. Olivier de CLIPPELE, Mmes Nathalie GILSON et Dominique DUFOURNY)

Artikel 10

Article 10

In § 1 van punt 1° van dit artikel de volgende zin van de eerste alinea te doen vervallen : « Deze intentieverklaring tot overdracht moet verricht worden vanaf de verspreiding van het overdrachtaanbod, op welke drager ook. ».

Supprimer au § 1er du point 1° de cet article, la phrase suivante du premier alinéa : « Cette déclaration d'intention d'aliéner doit être effectuée dès la diffusion de l'offre d'aliéner, sur quelque support que ce soit. ».

VERANTWOORDING

JUSTIFICATION

« Ik wens mijn goed te verkopen maar ... Ik zeg het stil in uw oor want de wet in Brussel verplicht mij om het bestuur in te lichten over mijn voornemen om te verkopen terwijl ik nog niet zeker ben dat ik het zal doen. ».

« Je souhaite vendre mon bien, mais chuuut ! Je parle tout bas dans l'oreille, car la loi à Bruxelles m'impose d'informer l'administration de ma seule intention d'aliéner ce bien, alors que je ne suis pas encore certain de la faire. ».

Is men niet meer vrij om een liefhebber te vinden aan wie men zijn goed in Brussel mag verkopen ?

N'est-on plus libre de chercher un amateur pour la vente de son bien à Bruxelles ?

Nr. 25 (van de heer Olivier de CLIPPELE, mevr. Nathalie GILSON en mevr. Dominique DUFOURNY)

Artikel 12

In punt 2° van dit artikel de laatste alinea te vervangen als volgt :

« Ingeval een substantieel aspect van de overeenkomst, zoals de verkoopprijs, wordt gewijzigd, 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. ».

VERANTWOORDING

De voorgestelde tekst is veel te vaag. Men kan er alle kanten mee uit. Wat betekent « één van deze voorwaarden » ?

Zou één van de details tot een ramp kunnen leiden ?

Bovendien wordt de toepassing van de sanctie overgelaten aan de willekeur van het bestuur, want de tekst van een authentieke verkoopakte is bijna nooit dezelfde als de tekst van een onderhandse verkoopakte.

Enkele voorbeelden om een en ander te verduidelijken :

– in de eerste overeenkomst ontbreekt de bestemming van het goed of is die onvolledig of zelfs onjuist beschreven;

– in de eerste overeenkomst wordt het goed verhuurd verkocht, terwijl het vrij van bewoning is op de dag van het verlijden van de authentieke akte : iedereen weet dat de verkoop van een onbewoond goed verschilt van de verkoop van een bewoond goed;

– opsporingen van de notaris brengen feiten aan het licht die de partijen bij het ondertekenen van de voorlopige verkoopovereenkomst niet kenden : een stedenbouwkundige vergunning waarmee geen rekening werd gehouden, het perceel heeft een grotere oppervlakte, het goed is beschermd als historisch monument, een verontreinigde bodem blijkt achteraf niet verontreinigd te zijn, een stedenbouwkundige overtreding werd geregulariseerd, een wijzigende basisakte heeft de lasten van de mede-eigendom verminderd, enz.

Al die nieuwe feiten leiden noodzakelijkerwijze tot wijzigingen van de overeenkomst waarvan eerst werd kennisgegeven : de notaris moet telkens de verkoopverrichtingen schorsen en opnieuw kennisgeven van het voorkooprecht.

N° 25 (de M. Olivier de CLIPPELE, Mmes Nathalie GILSON et Dominique DUFOURNY)

Article 12

Remplacer au point 2° de cet article le dernier alinéa par ce qui suit :

« Pour le cas où la convention est modifiée sur un point substantiel, comme le prix de vente, le bien sera 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, § 1er. ».

JUSTIFICATION

Le texte proposé est beaucoup trop large. Il peut être compris dans tous les sens. Qu'est-ce « l'une », qu'est-ce « l'autre » ?

L'un ou l'autre détail pourrait-il conduire au désastre ?

En outre, la mise en œuvre de la sanction est laissée à l'arbitraire de l'administration car le texte d'un acte authentique de vente n'est quasiment jamais identique au texte repris dans la convention de vente sous seing privé.

Quelques exemples devraient éclairer la lanterne :

– dans la première convention la destination ou l'affectation du bien manque ou est incomplète, voire même incorrecte;

– dans la première convention, le bien est vendu loué, alors qu'au jour de l'acte authentique, le bien est libre d'occupation : tout le monde sait que la vente d'un bien libre d'occupation est différente de la vente d'un bien occupé;

– les recherches effectuées par le notaire révèlent des faits qui étaient inconnus des parties lors de la signature du compromis : un permis d'urbanisme oublié, une superficie de la parcelle plus importante, un classement comme monument historique, un sol qu'on croyait pollué qui ne l'est pas, une infraction urbanistique qui a été régularisée, un acte de base modificatif qui a réduit les charges de copropriété, etc.

Tous ces faits nouveaux entraîneront nécessairement des modifications à la convention notifiée initialement : à chaque fois, le notaire devra suspendre les opérations de vendre et notifier à nouveau le droit de préemption.

Nr. 26 (van de heer Olivier de CLIPPELE, mevr. Nathalie GILSON en mevr. Dominique DUFOURNY)

Artikel 12

Het tweede alinea van punt 2° van dit artikel aan te vullen als volgt : *« , met uitzondering van de formele of*

N° 26 (de M. Olivier de CLIPPELE, Mmes Nathalie GILSON et Dominique DUFOURNY)

Article 12

Compléter le deuxième alinéa du point 2° de cet article par les mots suivants : « *à l'exception des modifi-*

kleinere wijzigingen die niet van die aard zijn dat zij het standpunt van de voorkooprechthebbende overheden wijzigen » **toe te voegen.**

VERANTWOORDING

Vaak is het verkochte goed niet vrij op het moment van de ondertekening van de akte terwijl de voorlopige verkoopsovereenkomst dat wel bepaalde. De notaris vermeldt de werkelijke toestand in de authentieke akte, maar als men de voorgestelde tekst leest, kan de notaris een boete van 10.000 EUR oplopen omdat « elke wijziging » vóór het verlijden van de akte meegedeeld moet worden.

Hij zal het verlijden van de akte dan ook moeten weigeren, met alle gevolgen vandien voor de verkoper die het geld nodig had om een andere woning te kopen en de koper die zijn voorwaarden voor een hypothecaire lening kan verliezen, zijn verhuizing al geregeld had en zich ertoe verbonden had om zijn woning vrij te maken voor iemand anders enzovoort.

cations de forme ou mineures qui ne sont pas de nature à modifier l'attitude des pouvoirs préemptants. ».

JUSTIFICATION

Régulièrement, le bien vendu n'est pas libre d'occupation au jour de la signature de l'acte alors que le compromis prévoyait le contraire. Le notaire indique dans ce cas la vérité dans l'acte authentique, mais si on lit le texte proposé, ce notaire sera passible d'une amende de 10.000 EUR car « toute modification » doit être communiquée avant la passation de l'acte.

Il devra dès lors refuser de passer l'acte avec toutes les conséquences que cela entraîne pour le vendeur qui avait besoin de cet argent pour acheter un autre logement et l'acquéreur qui pourrait risquer de perdre les conditions de crédit hypothécaire et qui avait déjà organisé son déménagement et s'était engagé à libérer son propre logement pour une autre personne, etc.

Nr. 27 (van de heer Olivier de CLIPPELE, mevr. Nathalie GILSON en mevr. Dominique DUFOURNY)

Artikel 12

In de tweede alinea van punt 2° van dit artikel de woorden « van een administratieve boete van 10.000 EUR » **te vervangen door de woorden** *« van een administratieve boete van 250 tot 10.000 EUR ».*

VERANTWOORDING

Het ontwerp verplicht de notaris om alle wijzigingen in de overeenkomst binnen 8 dagen te melden.

De wijzigingen zijn altijd talrijk en belangrijk tussen de onderhandse en de authentieke akte. Er zullen altijd situaties zijn waarin de partijen en de notaris een loopje nemen met de wet.

Als die verplichting niet wordt nagekomen, moet er een forfaitaire boete van 10.000 EUR worden betaald.

De boete zou moeten verschillen volgens de ernst van het vergrijp.

N° 27 (de M. Olivier de CLIPPELE, Mmes Nathalie GILSON et Dominique DUFOURNY)

Article 12

Remplacer au deuxième alinéa du point 2° de cet article les mots « d'une amende administrative de 10.000 EUR » **par les mots** *« d'une amende administrative de 250 à 10.000 EUR ».*

JUSTIFICATION

Le projet impose au notaire de communiquer toute modification à la convention « dans les 8 jours ».

Les modifications sont toujours nombreuses et importantes entre la convention sous seing privée et l'acte authentique. Ce seront toutes des situations où les parties et le notaire se trouveront en indélicatesse avec la loi.

Un manquement à cette obligation entraînerait une amende forfaitaire de 10.000 EUR.

Il y a lieu de prévoir une modulation de l'amende en fonction de la gravité du manquement.

Nr. 28 (van de heer Olivier de CLIPPELE, mevr. Nathalie GILSON en mevr. Dominique DUFOURNY)

Artikel 18

Dit artikel te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Het ontwerp verplicht de notaris elke wijziging in de overeenkomst te melden « binnen de acht dagen ».

N° 28 (de M. Olivier de CLIPPELE, Mmes Nathalie GILSON et Dominique DUFOURNY)

Article 18

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

Le projet impose au notaire de communiquer toute modification à la convention « dans les 8 jours ».

De wijzigingen zijn altijd talrijk en belangrijk tussen het moment van de onderhandse overeenkomst en de authentieke akte. In al die situaties, zullen de partijen en de notarissen in strijd handelen met de wet.

Het niet naleven van die verplichting zou tot burgerrechtelijke en strafrechtelijke sancties leiden.

Het is toch geen misdaad om zijn wettelijke eigendom te verkopen ?

Les modifications sont toujours nombreuses et importantes entre la convention sous seing privée et l'acte authentique. Ce seront toutes des situations où les parties et le notaire se trouveront en indélicatesse avec la loi.

Un manquement à cette obligation entraînerait des sanctions civiles et pénales.

Quel crime y a-t-il à vendre le bien dont on est légitiment propriétaire ?

Nr. 29 (Subamendement op amendement nr. 4) (van mevr. Céline FREMAULT, de heren Mohamed AZZOUZI, Yaron PESZTAT en Mohammadi CHAHID)

Artikel 8

In amendement nr. 4 van de regering de woorden *« of die een vaste dagtekening hebben »* **na de woorden** « authentieke akte » **in te voegen.**

VERANTWOORDING

Aanpassing van het amendement aan de situatie waarbij de partijen overeengekomen zijn om de verkoop later te laten plaatsvinden.

N° 29 (Sous-amendement à l'amendement n° 4) (de Mme Céline FREMAULT, MM. Mohamed AZZOUZI, Yaron PESZTAT et Mohammadi CHAHID)

Article 8

Insérer à l'amendement n° 4 du gouvernement les mots *« ou ayant acquis date certaine »* **après les mots** « acte authentique ».

JUSTIFICATION

Adaptation de l'amendement à la situation selon laquelle les parties ont convenu de réaliser la vente ultérieure.

Nr. 30 (van mevr. Céline FREMAULT, de heren Mohamed AZZOUZI, Yaron PESZTAT en Mohammadi CHAHID)

Artikel 21

Amendement nr. 6 van de regering als volgt te vervangen :

« Een artikel 21 (nieuw) *in te voegen als volgt :*

Deze ordonnantie is niet van toepassing :

1° op voorlopige verkoopsovereenkomsten met een dagtekening van vóór haar inwerkingtreding;

2° op openbare verkopen waarvan de verkoopsvoorwaarden vastgesteld zijn na de inwerkingtreding van de ordonnantie en op voorwaarde dat de eerste zitting ten minste een maand na de inwerkingtreding van deze ordonnantie plaatsvindt. ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

N° 30 (de Mme Céline FREMAULT, MM. Mohamed AZZOUZI, Yaron PESZTAT et Mohammadi CHAHID)

Article 21

Remplacer l'amendement n° 6 du gouvernement comme suit :

« Insérer un article 21 (nouveau) *rédigé comme suit :*

La présente ordonnance ne s'applique pas :

1° aux compromis de vente ayant date certaine avant son entrée en vigueur;

2° aux ventes publiques dont les conditions de vente sont établies après l'entrée en vigueur de l'ordonnance et à condition que la première séance ait lieu au moins un mois après l'entrée en vigueur de la présente ordonnance. ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

Nr. 31 (van de heren Mohamed AZZOUZI, Jan BÉGHIN, mevr. Céline FREMAULT, de heren Mohamed LAHLALI, Yaron PESZTAT en Walter VANDENBOSSCHE)

Artikel 22 (nieuw)

Een (nieuw) artikel 22 toe te voegen, luidend :

« Artikel 267, in fine *van hetzelfde Wetboek aan te vullen als volgt :*

Ingeval de uitoefening van het voorkooprecht betrekking heeft op een bebouwd of niet bebouwd onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van een inbreng in vennootschap, bevrijdt de voorkooprechthebbende overheid zich op een geldige wijze door de storting van een geldbedrag dat overeenstemt met de prijs of de waarde van het goed zoals vermeld in de intentieverklaring van overdracht, de verkoopsovereenkomst of het ontwerp van de akte van overdracht, overeenkomstig artikel 266, § 1, vierde lid, 5° en 6°. ».

VERANTWOORDING

De inbreng in een vennootschap heeft verschillende vragen doen rijzen na het advies van de afdeling Wetgeving van de Raad van State en de opmerkingen van de Koninklijke Federatie van Notarissen.

In haar advies over het voorontwerp van ordonnantie dat besproken wordt, heeft de afdeling Wetgeving van de Raad van State gevraagd dat het voorontwerp aangepast zou worden teneinde rekening te houden met de bijzonderheden van de inbreng in vennootschap ten opzichte van de andere vormen van overdracht onder bezwarende titel.

Om de kwestie van de normale tegenprestatie van de inbreng in vennootschap – nvdr sociale rechten – in geval van de uitoefening van het voorkooprecht uitdrukkelijk te regelen, wordt bepaald dat de voorkooprechthebbende overheid zich op een geldige wijze bevrijdt door de storting van een geldbedrag dat overeenstemt met de prijs vermeld in de intentieverklaring van overdracht, de verkoopsovereenkomst of het ontwerp van de akte van overdracht, overeenkomstig artikel 266, § 1, vierde lid, 5° en 6°.

Hier wordt voornamelijk verwezen naar het evaluatieverslag van de revisor die wettelijk belast is met alle evaluaties over de inbreng in natura.

Dit amendement strekt er tevens toe om de eventuele moeilijkheid op te lossen in het kader van de indeplaatsstelling bedoeld in artikel 274 van het BWRO.

N° 31 (de MM. Mohamed AZZOUZI, Jan BÉGHIN, Mme Céline FREMAULT, MM. Mohamed LAHLALI, Yaron PESZTAT et Walter VANDENBOSSCHE)

Article 22 (nouveau)

Insérer un article 22 ***(nouveau)*** **rédigé comme suit :**

« Compléter l'article 267 in fine *du même Code par ce qui suit :*

Dans le cas où l'exercice du droit de préemption porte sur un immeuble bâti ou non bâti qui fait l'objet d'un apport en société, le pouvoir préemptant se libère valablement par le versement d'un prix en argent, correspondant au prix ou à la valeur du bien tel que mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner, le compromis ou le projet d'acte d'aliénation, conformément à l'article 266, § 1er, alinéa 4, 5° et 6°. ».

JUSTIFICATION

L'apport en société a suscité différentes questions à la suite de l'avis de la Section de législation du Conseil d'Etat et des observations de la Fédération Royale des Notaires.

Dans son avis sur l'avant projet d'ordonnance en débat, la Section de législation du Conseil d'Etat avait demandé que l'avant projet soit adapté pour tenir compte des particularités qu'offre l'apport en société par rapport aux autres formes d'aliénations à titre onéreux.

Aussi, pour régler expressément la question de la contre partie normalement prévue d'un apport en société – ndlr des droits sociaux – en cas d'exercice du droit de préemption, il est prévu que le pouvoir préemptant se libérera par le paiement d'un prix en argent correspondant à celui fixé dans la déclaration d'intention d'aliéner, le compromis ou le projet d'acte d'aliénation, conformément à l'article 266, § 1er, alinéa 4, 5° et 6°.

Il est ici essentiellement fait référence au rapport d'évaluation du réviseur chargé légalement de procéder à toute évaluation d'apport en nature.

Le présent amendement permettra également de résoudre la difficulté qui aurait pu être rencontrée dans la cadre de l'action en subrogation prévue à l'article 274 du CoBAT.

Nr. 32 (van de heren Mohamed AZZOUZI, Jan BÉGHIN, mevr. Céline FREMAULT, de heren Mohamed LAHLALI, Yaron PESZTAT en Walter VANDENBOSSCHE)

Artikel 17

In artikel 274, § 1, zevende lid van dit artikel wordt de zin « De indeplaatsgestelde voorkooprechthebbende overheid betaalt de koper de prijs terug die hij betaald heeft. »

N° 32 (de MM. Mohamed AZZOUZI, Jan BÉGHIN, Mme Céline FREMAULT, MM. Mohamed LAHLALI, Yaron PESZTAT et Walter VANDENBOSSCHE)

Article 17

Remplacer au § 1er, 7ème alinéa de cet article la phrase « Le pouvoir préemptant subrogé rembourse à l'acquéreur le prix payé par lui. » **par la phrase** *« Le pouvoir préemp-*

vervangen door de volgende zin *« De indeplaatsgestelde voorkooprechthebbende overheid betaalt aan de koper de door hem betaalde prijs. Als het bebouwde of niet bebouwde onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een inbreng in vennootschap, betaalt de voorkooprechthebbende overheid aan de vennootschap waar het goed is ingebracht een in geld betaalbare prijs dat overeenstemt met de prijs of met de waarde van het goed zoals vermeld in de intentieverklaring van overdracht, de verkoopsovereenkomst of het ontwerp van de akte van overdracht, overeenkomstig artikel 266, § 1, vierde lid, 5° en 6°. ».*

VERANTWOORDING

Het amendement streeft naar samenhang met amendement nr. 31. Het gaat om de terugbetaling van de prijs en de indeplaatsstelling in het geval van een inbreng in vennootschap.

tant subrogé rembourse à l'acquéreur le prix payé par lui. Dans le cas où l'immeuble bâti ou non bâti fait l'objet d'un apport en société, le pouvoir préemptant rembourse à la société a qui le bien a été apporté un prix payable en argent correspondant au prix ou à la valeur du bien tel que mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner, le compromis ou le projet d'acte d'aliénation, conformément à l'article 266, § 1er, alinéa 4, 5° et 6°. ».

JUSTIFICATION

L'amendement vise à assurer la concordance avec l'amendement n° 31, s'agissant du remboursement du prix en d'action en subrogation dans le cas d'un apport en société.

Nr. 33 (van de heren Mohamed AZZOUZI, Jan BÉGHIN, mevr. Céline FREMAULT, de heren Mohamed LAHLALI, Yaron PESZTAT en Walter VANDENBOSSCHE)

Artikel 7

In het 2° van dit artikel, de zin « op voorwaarde dat er geen aanwijzing van lastgever gebeurt » **te vervangen door de woorden** *« ten voordele van een andere persoon dan de voornoemde personen ».*

VERANTWOORDING

De gewijzigde bepaling strekt ertoe fraude te bestrijden.

Er zij aan herinnerd dat het principe is dat overdrachten tussen echtgenoten of samenwonenden en tussen bloed- of aanverwanten tot in de derde graad ontsnappen aan het toepassingsgebied van het voorkooprecht zoals bepaald bij het ontworpen artikel 7.1°.

De wijziging strekt ertoe te vermijden dat een echtgenoot, een samenwonende, een bloed- of aanverwant een lastgever aanwijst ten gunste van een derde om te ontsnappen aan het voorkooprecht.

Aan de hand van amendement nr. 15 werd echter een mogelijk geval uiteengezet. Een dergelijk geval dreigt zelden voor te komen, voor zover een koper altijd een lastgever zal kunnen aanwijzen ten gunste van een ander familielid dan datgene bedoeld in artikel 7.1.

Om er toch rekening mee te houden, wordt voorgesteld om de uitzondering als volgt te herformuleren : « de overdrachten tussen echtgenoten of samenwonenden en tussen bloed- en aanverwanten tot in de derde graad, op voorwaarde dat er geen aanwijzing van lastgever gebeurt ten voordele van een andere persoon dan de voornoemde personen ».

N° 33 (de MM. Mohamed AZZOUZI, Jan BÉGHIN, Mme Céline FREMAULT, MM. Mohamed LAHLALI, Yaron PESZTAT et Walter VANDENBOSSCHE)

Article 7

Compléter au point 2° de cet article la phrase « pour autant qu'il n'y ait pas d'élection de command » **par les mots** *« au profit d'une personne autre que celles mentionnées ci-avant ».*

JUSTIFICATION

La disposition modifiée vise à combattre les fraudes.

En effet, pour rappel, le principe est que les aliénations entre conjoints ou cohabitants ainsi qu'entre parents ou alliés jusqu'au 3ème degré inclus échappent au champs d'application du droit de préemption tel que déterminé par l'article 7.1° en projet.

L'objet de la modification a pour but d'éviter qu'un conjoint, un cohabitant, un parent ou un allié ne fasse élection de command au profit d'un tiers pour échapper au droit de préemption.

Un cas de figure a toutefois été évoqué à l'appui de l'amendement n° 15. Un tel cas de figure risque de rarement se rencontrer dans la mesure où un adjudicataire pourra toujours faire élection de command au profit d'un membre de la famille autre que le saisi tel que visé à l'article 7.1.

Afin de le rencontrer néanmoins, il est suggéré de reformuler l'exception de la manière suivante « les aliénations entre conjoints ou cohabitants ainsi qu'entre parents ou alliés jusqu'au 3ème degré inclus pour autant qu'il n'y ait pas d'élection de command au profit d'une personne autre que celles mentionnées ci-avant ».

Nr. 34 (van de heren Mohamed AZZOUZI, Jan BÉGHIN, mevr. Céline FREMAULT, de heren Mohamed LAHLALI, Yaron PESZTAT en Walter VANDENBOSSCHE)

Artikel 7

Dit artikel aan te vullen met een 6°, luidend :

« 6° Het tweede lid, 8°, wordt vervangen als volgt :

8° de overdracht van onroerende goederen ingevolge fusies, splitsingen, liquidaties van vennootschappen of inbreng van bedrijfstakken van vennootschappen;

*8*bis *de verkoop aan de vennootschap of de inbreng in vennootschap waarvan de verkoper of zijn/haar echtgeno(o)t(e), alleen of met bloed- of aanverwanten tot in de derde graad, minstens vijftig percent van de maatschappelijke aandelen van de bestaande of op te richten vennootschap bezit. ».*

VERANTWOORDING

Zoals reeds uiteengezet werd met behulp van de amendementen nr. 31 en 32, doet de inbreng in vennootschap verschillende vragen rijzen na het advies van de afdeling Wetgeving van de Raad van State en de opmerkingen van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat.

Er zij aan herinnerd dat de afdeling Wetgeving van de Raad van State in haar advies over het besproken voorontwerp van ordonnantie de inbreng in vennootschap in principe niet uitsluit, maar gevraagd had om het voorontwerp zo aan te passen dat rekening werd gehouden met de specifieke kenmerken van de inbreng in vennootschap in vergelijking met andere vormen van overdracht onder bezwarende titel.

Die technische aanpassingen werden aangebracht middels de amendementen nr. 31 en 32.

Om rekening te houden met de gevallen die uiteengezet werden tijdens de parlementaire debatten, waar gewezen werd op het risico dat vitale economische operaties geblokkeerd worden voor bepaalde economische actoren, zoals :

– fusies, splitsingen, liquidaties van vennootschappen;

– maar ook de inbreng van bedrijfstakken van vennootschappen;

– of nog het geval van de kleine handelaar die zijn activiteitsweddde als natuurlijke persoon uitoefent, maar zijn handelsactiviteit wenst uit te breiden door zijn gebouw in te brengen in een bestaande of op te richten vennootschap.

Wordt voorgesteld om :

– de eerste en tweede tak van het tweede lid, 8°, duidelijkheidshalve te scheiden in twee aparte uitzonderingen. De twee takken worden respectievelijk de uitzonderingen nr. 8 en 8*bis*;

– het geval van inbreng van een bedrijfstak toevoegen aan de uitzonderingen in punt 8°;

N° 34 (de MM. Mohamed AZZOUZI, Jan BÉGHIN, Mme Céline FREMAULT, MM. Mohamed LAHLALI, Yaron PESZTAT et Walter VANDENBOSSCHE)

Article 7

Compléter cet article par un point n° 6 rédigé comme suit :

« 6° L'alinéa 2, 8° est remplacé par ce qui suit :

8° les transmissions d'immeubles en suite de fusions, scissions, liquidations, ou apports de branches d'activités de sociétés;

*8*bis *la vente à la société ou l'apport en société dont le vendeur ou son conjoint possède seul ou avec des parents ou alliés jusqu'au troisième degré, au moins cinquante pour cent des parts sociales de la société existante ou a créer. ».*

JUSTIFICATION

Comme il l'a déjà été exposé à l'appui des amendements n^{os} 31 et 32, l'apport en société a suscité différentes questions à la suite de l'avis de la Section de législation du Conseil d'Etat et des observations de la Fédération royale des notaires.

Pour rappel, dans son avis sur l'avant projet d'ordonnance en débat, la Section de législation du Conseil d'Etat n'a pas exclu dans son principe l'apport en société, mais avait demandé que l'avant projet soit adapté pour tenir compte des particularités qu'offre l'apport en société par rapport aux autres formes d'aliénations à titre onéreux.

Ces adaptations techniques ont été apportées par les amendements n^{os} 31 et 32.

Par ailleurs, afin de rencontrer les cas de figure exposés lors des débats parlementaires mettant en exergue les risques de bloquer des opérations économiques vitales pour certains acteurs économiques, telles que :

– les fusions, scissions, liquidations de sociétés;

– mais aussi les apports de branches d'activités de sociétés;

– ou encore l'hypothèse du petit commerçant qui exerce son activité en personne physique, mais qui désire accroître son activité commerciale en faisant apport de son immeuble à une société existante ou à créer.

Il est proposé :

– de séparer en deux exceptions distinctes la première et la deuxième branche de l'alinéa 2, 8°, et ce dans un souci de clarté. Les deux branches deviennent respectivement les exceptions n° 8 et 8*bis*;

– de rajouter parmi les exceptions du point n° 8 à venir, le cas de l'apport de branches d'activités;

– in het toekomstige punt 8°*bis* preciseren dat het van toepassing is op, enerzijds, de verkoop en de inbreng in de vennootschap en, anderzijds, op de bestaande en op te richten vennootschappen;

– de « filter » van de 50 % die werd ingevoerd om te controleren dat de inbreng overeenkomt met een economische realiteit, te behouden.

Nr. 35 (van de heren Mohamed AZZOUZI, Jan BÉGHIN, mevr. Céline FREMAULT, de heren Mohamed LAHLALI, Yaron PESZTAT en Walter VANDENBOSSCHE)

Artikel 12

In het 2° eerste alinea van dit artikel, de woorden « de overdrachtvoorwaarden die initieel werden betekend krachtens artikel 266, § 1, niet gewijzigd werden » **te vervangen door de woorden** *« geen van de minimuminlichtingen gevoegd bij de intentieverklaring tot overdracht, bij de voorlopige overeenkomst of het ontwerp van akte van overdracht die krachtens artikel 266, § 1, niet gewijzigd werden »*.

VERANTWOORDING

Tijdens de parlementaire debatten is de vraag naar de praktische gevolgen van de verplichting om elke wijziging van de overdrachtvoorwaarden die oorspronkelijk zijn meegedeeld meermaals opgeworpen.

Na die debatten is een voorstel van amendement nr. 25 ingediend. Dit amendement kan echter niet ten volle worden gevolgd.

Als voorafgaande opmerking dient men op te merken dat de woorden “een van de” aan het einde van het ontworpen artikel 12 doelen op alle voorwaarden in het eerste lid van dit artikel. Het voorstel van amendement geeft dus een strekking die ze niet hebben.

Fundamenteler is dat het begrip van substantiële elementen te subjectief is. Wat substantieel is voor de ene, is dat niet voor anderen.

Het gevaar bestaat dus dat de voorzichtige notaris alle wijzigingen kenbaar maakt om te vermijden dat er vorderingen tot indeplaatsstelling worden ingesteld omdat de voorkooprechthebbende overheid zou kunnen vinden dat de wijziging in de overdrachtvoorwaarden meegedeeld aan de Regie te substantieel was ([1]).

Met andere woorden, het voorstel van amendement kan aan de oorsprong liggen van vele discussies en dus de rechtszekerheid aantasten.

Er kan echter niet worden ontkend dat die verplichting gevolgen zal hebben voor het werk van de notarissen en voor de termijnen om de overdracht te regelen van een onroerend goed of een gedeelte ervan die onder de toepassing vallen van het recht van voorkoop.

(1) Aldus is het bestaan of niet van een stedenbouwkundige vergunning of van een bodemverontreiniging in tegenstelling tot de voorbeelden in het voorstel van amendement nr. 25 meestal een substantieel element van een onroerend goed.

– de préciser au point 8°*bis* à venir qu’il s’applique aussi bien, d’une part à la vente qu’à l’apport en société, et d’autre part, aux sociétés existantes qu’aux sociétés à créer;

– de conserver le « filtre » des 50 % qui a été instauré afin précisément de s’assurer que l’apport corresponde à une réalité économique.

N° 35 (de MM. Mohamed AZZOUZI, Jan BÉGHIN, Mme Céline FREMAULT, MM. Mohamed LAHLALI, Yaron PESZTAT et Walter VANDENBOSSCHE)

Article 12

Remplacer au point 2° premier alinéa de cet article les mots « les conditions de l’aliénation initialement notifiées en vertu de l’article 266, § 1er n’aient pas été modifiées » **par les mots** *« qu’aucune des informations minimales jointes à la déclaration d’intention d’aliéner, au compromis ou au projet d’acte d’aliénation initialement notifiées en vertu de l’article 266, § 1er, n’aient été modifiées »*.

JUSTIFICATION

Lors des débats parlementaires, la question de l’impact pratique qu’impliquerait l’obligation de notifier toute modification des conditions d’aliénations initialement notifiées a été soulevées à plusieurs reprises.

Suite à ces débats, une proposition d’amendement n° 25 a été déposée. Cet amendement ne peut toutefois être pleinement suivi.

En guise d’observation préalable, on observera que les termes « l’une ou l’autre » inscrite in fine à l’article 12 en projet visent l’ensemble des conditions inscrites à l’alinéa 1er de cet article. La proposition d’amendement leur prête donc une portée qu’ils n’ont pas.

De manière plus fondamentale, la notion d’éléments substantiels est par trop éminemment subjective. Ce qui sera substantiel pour l’un, ne le sera pas pour d’autres.

Le risque court donc que le notaire prudent notifie toutes les modifications, pour éviter que des actions subrogatoires ne soient introduites dès lors que le pouvoir préemptant évincé pourrait considérer que la modification apportée aux conditions de l’aliénation notifiée à la Régie était substantielle ([1]).

En d’autres termes, la proposition d’amendement risque d’être à l’origine d’innombrables discutions et donc de mettre à mal la sécurité juridique.

Cependant, il ne peut être nié qu’une telle obligation aura un impact tant sur le travail des notaires que sur les délais pour conclure l’aliénation de tout ou partie d’un bien immobilier soumis au droit de préemption.

(1) Ainsi, contrairement aux exemples repris dans la proposition d’amendement n° 25, l’existence ou non d’un permis d’urbanisme ou d’une pollution du sol sont, la plupart du temps, des éléments substantiels d’une aliénation d’un bien immobilier.

Om zo goed mogelijk te antwoorden op de opmerkingen die bij de voorbereiding zijn geformuleerd en om kennisgevingen te vermijden voor wijzigingen die in principe van weinig belang moeten worden geacht, lijkt het beter om te verwijzen naar de wijzigingen van de minimale inlichtingen die gevoegd worden bij de intentieverklaring tot overdracht, de voorlopige verkoopsovereenkomst of het ontwerp van akte van overdracht die oorspronkelijk zijn meegedeeld.

Die informatie heeft uitgerekend betrekking op de elementen die van belang zijn om met kennis van zaken te oordelen of het al dan niet zin heeft om over te dragen, reden waarom die inlichtingen als minimaal worden beschouwd.

Afin de répondre au mieux aux observations formulées lors des travaux préparatoires et d'éviter les notifications pour des modifications qui devraient en principe être jugées de peu d'importance, il parait préférable de se référer aux modifications des « informations minimales jointes à la déclaration d'intention d'aliéner, au compromis ou au projet d'acte d'aliénation initialement notifiées ».

En effet, ces informations visent précisément les éléments déterminants pour pouvoir apprécier en toute connaissance de cause l'intérêt ou non d'aliéner, raison pour laquelle ces informations sont qualifiées de minimales.

Nr. 36 (van de heren Mohamed AZZOUZI, Jan BÉGHIN, mevr. Céline FREMAULT, de heren Mohamed LAHLALI, Yaron PESZTAT en Walter VANDENBOSSCHE)

Artikel 12

In het 2° tweede alinea van dit artikel, de woorden « op straffe van een administratieve boete van 10.000 EUR » **te vervangen door de woorden** *« op straffe van een administratieve boete van 2.500 tot 10.000 EUR »*.

VERANTWOORDING

Het door amendement nr. 27 gehekelde bedrag van 10.000 EUR is op dit moment van kracht in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

Het bedrag waarnaar aldus wordt verwezen kan hoog lijken maar men mag niet vergeten dat het van preventieve aard is.

In het kader van een modalisatie van het bedrag van de boete, zou het bedrag 2.500 tot 10.000 EUR moeten zijn, zoniet is er een risico dat men de norm die administratief wordt bestraft gezien het lage bedrag, met voeten treedt.

Aangezien het om de verplichting tot kennisgeving van de wijzigingen gaat, wordt verwezen naar wat in amendement nr. 35 wordt uiteengezet.

N° 36 (de MM. Mohamed AZZOUZI, Jan BÉGHIN, Mme Céline FREMAULT, MM. Mohamed LAHLALI, Yaron PESZTAT et Walter VANDENBOSSCHE)

Article 12

Remplacer au point 2° deuxième alinéa de cet article les mots « sous peine d'une amende administrative de 10.000 EUR » **par les mots** *« sous peine d'une amende administrative de 2.500 à 10.000 EUR »*.

JUSTIFICATION

Le montant de 10.000 EUR critiqué par l'amendement n° 27 est celui qui est actuellement en vigueur dans le COBAT.

Le montant auquel il est ainsi référé peut paraître élevé. Toutefois, il ne faut pas oublier son caractère préventif.

Dès lors, dans le cadre d'une modalisation du montant de l'amende, le montant devrait être de l'ordre de 2.500 à 10.000 EUR faute de quoi le risque court que l'on enfreigne la norme sanctionnée administrativement vu son faible taux.

S'agissant de l'obligation de notification des modifications, il est renvoyé à ce qui a été exposé à l'amendement n° 35.

Nr. 37 (van mevr. Céline FREMAULT, de heer Mohamed AZZOUZI, mevr. Els AMPE, de heren Jan BÉGHIN en Yaron PESZTAT)

Artikel 2

Dit artikel aan te vullen met een 8° en 9°, luidend :

« 8° intentie om te vervreemden : het voornemen van de eigenaar van het volledige of van een gedeelte van een bebouwd of onbebouwd goed of van een houder van zakelijke rechten op een bebouwd of onbebouwd goed om zijn eigendom of zijn zakelijk recht op het volledige of een gedeelte van het bebouwde of onbebouwde goed te vervreemden als de voorwaarden van het aanbod ideaal zijn;

N° 37 (de Mme Céline FREMAULT, M. Mohamed AZZOUZI, Mme Els AMPE, MM. Jan BÉGHIN et Yaron PESZTAT)

Article 2

Compléter cet article par un point 8° et un point 9° rédigé comme suit :

« 8° intention d'aliéner : la volonté du propriétaire de tout ou partie d'un bien bâti ou non bâti, ou d'un titulaire de droits réels sur un bien bâti ou non bâti d'aliéner sa propriété ou son droit réel sur tout ou partie du bien bâti ou non bâti, lorsque les conditions de l'offre sont parfaites;

9° drager : materieel middel (aanplakking, vastgoedaankondiging op een internetsite of in een dagblad...) waarmee de intentie tot vervreemding ter kennis wordt gebracht van derden. ».

VERANTWOORDING

Er zij aan herinnerd dat het begrip « intentieverklaring van overdracht » werd ingevoerd in het ontwerp van ordonnantie opdat de voorkooprechthebbende overheden zo vroeg mogelijk geïnformeerd kunnen worden over de onroerende goederen die overgedragen zullen worden. Het gaat erom het voorkooprecht efficiënt te beheren.

Dat begrip maakt het ook mogelijk om de subsidies die toegekend kunnen worden om onroerende goederen aan te kopen en die vaak beperkt in de tijd zijn, optimaal aan te wenden. Men denke onder meer aan de wijkcontracten.

Dat doel is weliswaar erkend door een groot aantal sprekers (er zij in dit verband verwezen naar het betoog van de voorzitter van de Federatie van Notarissen), maar tijdens de parlementaire bespreking is gebleken dat het begrip complexer is.

Artikel 10, 1°, van het ontwerp van ordonnantie preciseert dat de intentieverklaring van overdracht pas moet worden gedaan « vanaf de verspreiding van het overdrachtaanbod, op welke drager ook ».

Die vermelding verwijst rechtstreeks naar de noodzaak dat de intentieverklaring van overdracht naar buiten toe voldoende bekendgemaakt wordt om rechtsgevolgen te hebben. Dat maakt het bovendien mogelijk om een onderscheid te maken tussen de voorbereidende stappen en het opstellen van het aanbod.

Bijgevolg moet men ervan uitgaan dat de verkoper pas verplicht is tot een intentieverklaring van overdracht van zijn goed wanneer hij dat ter kennis van derden heeft gebracht via een aanplakbiljet, een vastgoedadvertentie op een internetsite of in een dagblad.

Dat belet de eigenaar of houder van een zakelijk recht geenszins om een kandidaat voor zijn goed te zoeken.

Bovendien zorgt de ingevoerde regeling ervoor dat de overdrager zijn goed snel kan verkopen tegen een voor hem aanvaardbare prijs zonder lange en moeizame onderhandelingen met derden te moeten voeren.

Duidelijkheidshalve wordt evenwel voorgesteld om de begrippen « intentie om te vervreemden » en « drager » rechtstreeks te definiëren door een 8° en 9° in te voegen in artikel 2 van het ontwerp van ordonnantie, luidend als volgt :

« 8° intentie om te vervreemden : het voornemen van de eigenaar van het volledige of van een gedeelte van een bebouwd of onbebouwd goed of van een houder van zakelijke rechten op een bebouwd of onbebouwd goed om zijn eigendom of zijn zakelijk recht op het volledige of een gedeelte van het bebouwde of onbebouwde goed te vervreemden als de voorwaarden van het aanbod ideaal zijn;

9° drager : materieel middel (aanplakking, vastgoedaankondiging op een internetsite of in een dagblad...) waarmee de intentie tot vervreemding ter kennis wordt gebracht van derden. ».

Het begrip « ideaal aanbod » verwijst naar de drie voorwaarden die vervuld moeten zijn opdat een aanbod onmiddellijk kan worden aanvaard door de tegenpartij om een overeenkomst te vormen, te weten :

1. De essentiële elementen van de te sluiten overeenkomst moeten in het aanbod gepreciseerd worden;

9° support : moyen matériel (affiche, annonce immobilière sur un site internet ou dans un journal, ….) par lequel l'intention d'aliéner est portée à la connaissance des tiers. ».

JUSTIFICATION

Pour rappel, le concept de la « déclaration d'intention d'aliéner » a été introduit dans le projet d'ordonnance afin de permettre aux pouvoirs préemptant d'être informés le plus en amont possible des immeubles qui vont être aliéner. Il en va d'une gestion efficace du droit de préemption.

Ce concept permettra également une utilisation optimale des subsides susceptibles d'être octroyés pour acquérir des biens immobiliers, lesquels sont souvent limités dans le temps. L'on pense notamment aux contrats de quartiers.

Si l'objectif a été reconnu par bon nombres d'intervenants (on se référa utilement sur ce point aux propos tenus par Le Président de la Fédération des notaires), l'appréhension du concept est apparue au cours des débats parlementaires plus délicate.

Pourtant, l'article 10, 1° du projet d'ordonnance précise que la déclaration d'intention d'aliéner ne doit être effectuée que « dès la diffusion de l'offre d'aliéner, sur quelque support que ce soit ».

Cette mention fait directement référence à la nécessité que l'intention d'aliéner soit suffisamment « extériorisée » que pour sortir des effets juridiques. Ceci permet en outre de distinguer la diffusion des démarches préliminaires à l'établissement de l'offre.

Par voie de conséquence, ce n'est que lorsque le vendeur aura porté à la connaissance des tiers soit par une affiche, soit par une annonce immobilière sur un site web ou dans un journal, qu'il faut considérer qu'il a l'obligation de procéder à la déclaration de son intention d'aliéner son bien.

Ceci n'empêche nullement un propriétaire ou un titulaire de droit réel de chercher un amateur pour la vente de son bien.

Qui plus est, le mécanisme mis en place permet d'assurer au cédant une acquisition rapide de son bien au prix auquel il estime devoir le céder, sans qu'il doive se livrer à des négociations longues et pénibles avec des tiers.

Toutefois dans un souci de clarification, il est proposé de définir directement les concepts d' « intention d'aliéner » et de « support » par l'insertion d'un point 8° et 9° à l'article 2 du projet d'ordonnance rédigé de la manière suivante :

« 8° intention d'aliéner : la volonté du propriétaire de tout ou partie d'un bien bâti ou non bâti, ou d'un titulaire de droits réels sur un bien bâti ou non bâti d'aliéner sa propriété ou son droit réel sur tout ou partie du bien bâti ou non bâti, lorsque les conditions de l'offre sont parfaites;

9° support : moyen matériel (affiche, annonce immobilière sur un site internet ou dans un journal, ….) par lequel l'intention d'aliéner est portée à la connaissance des tiers. ».

La notion d'offre parfaite renvoie aux trois conditions exigées pour qu'une offre puisse être immédiatement accepté par l'autre partie en vue de former un contrat, qui sont au nombre de trois :

1. Les éléments essentiels du contrat à conclure doivent être précisés dans l'offre;

2. Een van de partijen (de pollicitant) moet de intentie hebben om zich definitief te binden als de tegenpartij zijn aanbod aanvaardt;

3. In principe moet het aanbod ter kennis van de begunstigde zelf of zijn lasthebber gebracht worden.

Nr. 38 (Subamendement op amendement nr. 4) (van mevr. Céline FREMAULT, de heer Mohamed AZZOUZI, mevr. Els AMPE, de heren Jan BÉGHIN en Yaron PESZTAT)

Artikel 8

In het 1° van dit artikel, zoals gewijzigd door amendement nr. 4, de woorden « 4 maanden na de inwerkingtreding » **te vervangen door de woorden** *« 4 maanden vóór de inwerkingtreding »*.

VERANTWOORDING

Om het algemeen belang en het contractueel recht met elkaar te verzoenen, werd een amendement nr. 4 ingediend om artikel 8 van het ontwerp van ordonnantie te wijzigen.

Sindsdien werd er evenwel een amendement nr. 22 ingediend en aangenomen, zodat de coherentie tussen die verschillende opeenvolgende wijzigingen moet worden verzekerd.

De woorden « voor zover ze binnen vier maanden na de inwerkingtreding van het besluit tot vaststelling van de perimeter van voorkoop zijn verleden in de vorm van een authentieke notariële akte » moeten bijgevolg worden vervangen door de woorden « voor zover ze met zekerheid gedateerd werden vóór de inwerkingtreding van het besluit ... ».

Nr. 39 (Subamendement op amendement nr.34 (van de heer Mohamed AZZOUZI)

Artikel 7

In het 8° van dit artikel, de woorden « of inbreng van bedrijfstakken van vennootschappen » **te schrappen.**

VERANTWOORDING

Dit subamendement strekt ertoe de concordantie met amendement nr. 18 te behouden.

Nr. 40 (van mevr. Isabelle MOLENBERG, mevr. Nathalie GILSON en de heer Olivier de CLIPPELE)

Artikel 17

Een artikel 274*bis* in te voegen, luidend :

2. Il faut l'intention de l'une des parties (le pollicitant) de se lier définitivement par le seul fait de l'acceptation de l'autre partie;

3. Il faut, en principe, que l'offre soit porté à la connaissance du bénéficiaire lui-même ou par son mandataire.

N° 38 (Sous-amendement à l'amendement n° 4) (de Mme Céline FREMAULT, M. Mohamed AZZOUZI, Mme Els AMPE, MM. Jan BÉGHIN et Yaron PESZTAT)

Article 8

Remplacer au 1° de cet article, tel que modifié par l'amendement n° 4, les mots « 4 mois de l'entrée en vigueur » **par les mots** *« 4 mois avant l'entrée en vigueur »*.

JUSTIFICATION

Dans un souci de concilier l'intérêt général et le droit contractuel, un amendement n° 4 avait été déposé en vue de modifier l'article 8 du projet d'ordonnance.

Un amendement n° 22 a toutefois été déposé et accepté depuis, en telle sorte qu'il convient d'assurer la cohérence entre ces différentes modifications successives.

Les mots « pour autant qu'elles aient été placées sous la forme d'un acte authentique dans les quatre mois de l'entrée en vigueur de l'arrêté établissant le périmètre de préemption » doivent donc être remplacé par les mots « pour autant qu'elles aient date certaine avant l'entrée en vigueur de l'arrêté ... ».

N° 39 (Sous-amendement à l'amendement n°34) (de M. Mohamed AZZOUZI)

Article 7

Au point 8° de cet article, supprimer les mots « ou apports de branches d'activités de sociétés ».

JUSTIFICATION

Ce sous-amendement vise à assurer la concordance avec l'amendement n° 18.

N° 40 (de Mmes Isabelle MOLENBERG, Nathalie GILSON et M. Olivier de CLIPPELE)

Article 17

Insérer un article 274*bis* rédigé comme suit :

« De voorkopende overheid moet de doelstelling inzake algemeen nut die de uitoefening van het voorkooprecht heeft verantwoord verwezenlijken binnen een termijn van 5 jaar vanaf de dag waarop zij houder van het zakelijk recht is geworden. Gebeurt dat niet binnen die termijn, dan wordt de procedure tot teruggave gestart. ».

VERANTWOORDING

Voor zover de overheid de doelstellingen die beoogd worden met de voorkoop niet verwezenlijkt binnen een redelijk termijn, is het gewettigd dat het goed kan worden teruggegeven aan de oorspronkelijke eigenaar.

Nr. 41 (van de heren Mohamed AZZOUZI, Jan BÉGHIN, mevr. Céline FREMAULT, de heren Mohamed LAHLALI, Yaron PESZTAT en Walter VANDENBOSSCHE)

Artikel 12

In het 2° eerste alinea van dit artikel, de woorden « de overdrachtvoorwaarden die initieel werden betekend krachtens artikel 266, § 1, niet gewijzigd werden » **te vervangen door de woorden** *« geen van de minimuminlichtingen gevoegd bij de intentieverklaring tot overdracht, bij de voorlopige overeenkomst of het ontwerp van akte van overdracht die krachtens artikel 266, § 1, gewijzigd werd of op een ander punt substantieel gewijzigd werd ».*

VERANTWOORDING

Tijdens de parlementaire debatten is de vraag naar de praktische gevolgen van de verplichting om elke wijziging van de overdrachtvoorwaarden die oorspronkelijk zijn meegedeeld meermaals opgeworpen.

Na die debatten is een voorstel van amendement nr. 25 ingediend. Dit amendement kan echter niet ten volle worden gevolgd.

Als voorafgaande opmerking dient men op te merken dat de woorden « een van de » aan het einde van het ontworpen artikel 12 doelen op alle voorwaarden in het eerste lid van dit artikel. Het voorstel van amendement geeft dus een strekking die ze niet hebben.

Het gevaar bestaat dus dat de voorzichtige notaris alle wijzigingen kenbaar maakt om te vermijden dat er vorderingen tot indeplaatsstelling worden ingesteld omdat de voorkooprechthebbende overheid zou kunnen vinden dat de wijziging in de overdrachtvoorwaarden meegedeeld aan de Regie te substantieel was ([1]).

Met andere woorden, het voorstel van amendement kan aan de oorsprong liggen van vele discussies en dus de rechtszekerheid aantasten.

Er kan echter niet worden ontkend dat die verplichting gevolgen zal hebben voor het werk van de notarissen en voor de termijnen om de overdracht te regelen van een onroerend goed of een gedeelte ervan die onder de toepassing vallen van het recht van voorkoop.

(1) Aldus is het bestaan of niet van een stedenbouwkundige vergunning of van een bodemverontreiniging in tegenstelling tot de voorbeelden in het voorstel van amendement nr. 25 meestal een substantieel element van een onroerend goed.

« Le pouvoir préemptant doit réaliser le motif d'intérêt général ayant justifié l'exercice du droit de préemption dans un délai de 5 ans du jour où il est devenu titulaire du droit réel. Au-delà de ce délai, l'action en restitution est ouverte. ».

JUSTIFICATION

Dans la mesure où le pouvoir public ne réalise pas les objectifs visés par la préemption dans un délai raisonnable, il est légitime que le bien puisse être restitué en propriétaire initial.

N° 41 (de MM. Mohamed AZZOUZI, Jan BÉGHIN, Mme Céline FREMAULT, MM. Mohamed LAHLALI, Yaron PESZTAT et Walter VANDENBOSSCHE)

Article 12

Remplacer au point 2° premier alinéa de cet article les mots « les conditions de l'aliénation initialement notifiées en vertu de l'article 266, § 1er n'aient pas été modifiées » **par les mots** *« qu'aucune des informations minimales jointes à la déclaration d'intention d'aliéner, au compromis ou au projet d'acte d'aliénation initialement notifiées en vertu de l'article 266, § 1er, n'aient été modifiées ou n'aient été modifiées sur un autre point substantiel ».*

JUSTIFICATION

Lors des débats parlementaires, la question de l'impact pratique qu'impliquerait l'obligation de notifier toute modification des conditions d'aliénations initialement notifiées a été soulevées à plusieurs reprises.

Suite à ces débats, une proposition d'amendement n° 25 a été déposée. Cet amendement ne peut toutefois être pleinement suivi.

En guise d'observation préalable, on observera que les termes « l'une ou l'autre » inscrite in fine à l'article 12 en projet visent l'ensemble des conditions inscrites à l'alinéa 1er de cet article. La proposition d'amendement leur prête donc une portée qu'ils n'ont pas.

Le risque court donc que le notaire prudent notifie toutes les modifications, pour éviter que des actions subrogatoires ne soient introduites dès lors que le pouvoir préemptant évincé pourrait considérer que la modification apportée aux conditions de l'aliénation notifiée à la Régie était substantielle ([1]).

En d'autres termes, la proposition d'amendement risque d'être à l'origine d'innombrables discutions et donc de mettre à mal la sécurité juridique.

Cependant, il ne peut être nié qu'une telle obligation aura un impact tant sur le travail des notaires que sur les délais pour conclure l'aliénation de tout ou partie d'un bien immobilier soumis au droit de préemption.

(1) Ainsi, contrairement aux exemples repris dans la proposition d'amendement n° 25, l'existence ou non d'un permis d'urbanisme ou d'une pollution du sol sont, la plupart du temps, des éléments substantiels d'une aliénation d'un bien immobilier.

Om zo goed mogelijk te antwoorden op de opmerkingen die bij de voorbereiding zijn geformuleerd en om kennisgevingen te vermijden voor wijzigingen die in principe van weinig belang moeten worden geacht, lijkt het beter om te verwijzen naar de wijzigingen van de minimale inlichtingen die gevoegd worden bij de intentieverklaring tot overdracht, de voorlopige verkoopsovereenkomst of het ontwerp van akte van overdracht die oorspronkelijk zijn meegedeeld, rekening houdend met elke andere wijziging van een substantieel punt van de overdrachtsvoorwaarden.

Die informatie heeft uitgerekend betrekking op de elementen die van belang zijn om met kennis van zaken te oordelen of het al dan niet zin heeft om over te dragen, reden waarom die inlichtingen als minimaal worden beschouwd.

Afin de répondre au mieux aux observations formulées lors des travaux préparatoires et d'éviter les notifications pour des modifications qui devraient en principe être jugées de peu d'importance, il parait préférable de se référer aux modifications des « informations minimales jointes à la déclaration d'intention d'aliéner, au compromis ou au projet d'acte d'aliénation initialement notifiées tout en prenant en compte toute autre modification sur un point substantiel des conditions d'aliénation ».

En effet, ces informations visent précisément les éléments déterminants pour pouvoir apprécier en toute connaissance de cause l'intérêt ou non d'aliéner, raison pour laquelle ces informations sont qualifiées de minimales.

Nr. 42 (van mevr. Isabelle MOLENBERG, mevr. Nathalie GILSON en de heer Olivier de CLIPPELE)

Artikel 20

In artikel 313*bis*, de woorden « tot een administratieve boete van 10.000 EUR » **te vervangen door de woorden** *« tot een administratieve boete van 250 tot 10.000 EUR »*.

VERANTWOORDING

Het is aangewezen om het bedrag van de boete af te stemmen op de ernst van de tekortkoming.

N° 42 (de Mmes Isabelle MOLENBERG, Nathalie GILSON et M. Olivier de CLIPPELE)

Article 20

Remplacer à l'article 313*bis* les mots « d'une amende administrative de 10.000 EUR » **par les mots** *« d'une amende administrative de 250 à 10.000 EUR »*.

JUSTIFICATION

Il y a lieu de prévoir une modulation de l'amende en fonction de la gravité du manquement.

Nr. 43 (van Mohamed AZZOUZI)

Artikel 12

In het 2°, tweede lid, de woorden « op straffe van een administratieve boete van 10.000 EUR » **te vervangen door de woorden** *« op straffe van een administratieve boete te bepalen overeenkomstig hoofdstuk V van Titel X van dit wetboek »*.

VERANTWOORDING

Het amendement wordt ingevoegd ter voorkoming van elke interpretatie van het ontworpen artikel 12 die tot een automatische boete zou leiden. Het bedrag van de boete zal voortaan vastgesteld worden conform hoofdstuk V van titel X van dit wetboek dat de rechten van de verdediging in acht neemt en de overheid beoordelingsbevoegdheid laat.

N° 43 (de M. Mohamed AZZOUZI)

Article 12

Remplacer au 2°, alinéa 2 de cet article, les mots « sous peine d'une amende administrative de 10.000 EUR » **par les mots** *« sous peine d'une amende administrative à fixer conformément au chapitre V du titre X du présent code »*.

JUSTIFICATION

L'amendement est inséré pour éviter toute interprétation de l'article 12 en projet qui aboutirait à une amende automatique. Désormais, le montant de l'amende sera à fixer conformément au chapitre V du titre X du présent code qui assure le respect des droits de la défense et laisse un pouvoir d'appréciation à l'autorité.

Nr. 44 (van de heer Mohamed AZZOUZI)

Artikel 20

Artikel 313*bis* te vervangen door volgende bepaling :

N° 44 (de M. Mohamed AZZOUZI)

Article 20

Remplacer l'article 313*bis* par ce qui suit :

« Kunnen worden veroordeeld tot een administratieve boete van 2.500 tot 10.000 EUR, de vastgoedmakelaars en de notarissen die de formaliteiten opgelegd door artikel 266, § 1 en 268, § 2 miskennen. ».

VERANTWOORDING

Het door amendement nr. 27 gehekelde bedrag van 10.000 EUR is op dit moment van kracht in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

Het bedrag waarnaar aldus wordt verwezen kan hoog lijken maar men mag niet vergeten dat het van preventieve aard is.

In het kader van een modalisatie van het bedrag van de boete, zou het bedrag 2.500 tot 10.000 EUR moeten zijn, zoniet is er een risico dat men de norm die administratief wordt bestraft gezien het lage bedrag, met voeten treedt.

« Sont passibles d'une amende administrative de 2.500 à 10.000 EUR, les agents immobiliers et les notaires qui méconnaissent les formalités imposées par les articles 266, § 1er et 268, § 2. ».

JUSTIFICATION

Le montant de 10.000 EUR critiqué par l'amendement n° 27 est celui qui est actuellement en vigueur dans le CoBAT.

Le montant auquel il est ainsi référé peut paraître élevé. Toutefois, il ne faut pas oublier son caractère préventif.

Dès lors, dans le cadre d'une modalisation du montant de l'amende, le montant devrait être de l'ordre de 2.500 à 10.000 EUR faute de quoi le risque court que l'on enfreigne la norme sanctionnée administrativement vu son faible taux.

0209/0513
I.P.M. COLOR PRINTING
☎ 02/218.68.00