

Art. 4. Le titre IX de l'ordonnance du 17 juillet 2003 inséré par l'ordonnance du 1^{er} avril 2004 est abrogé.

Art. 5. La présente ordonnance entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

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

Bruxelles, le 19 mars 2009.

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

Ch. PICQUE

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique et des Relations extérieures,

G. VANHENGEL

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Emploi, de l'Economie, de la Recherche scientifique et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,

B. CEREXHE

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de la Mobilité et des Travaux publics,

P. SMET

La Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée de l'Environnement, de l'Energie et de la Politique de l'Eau,

Mme E. HUYTEBROECK

—
Note

(1) *Session ordinaire 2008-2009.*

Documents du Parlement. — Proposition d'ordonnance, A-538/1. — Rapport, A-538/2.

Compte rendu intégral. — Séance du vendredi 6 mars 2009.

Art. 4. Titel IX van de ordonnantie van 17 juli 2003, ingevoegd bij ordonnantie van 1 april 2004, wordt opgeheven.

Art. 5. Deze ordonnantie treedt in werking de dag waarop zij in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

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

Brussel, 19 maart 2009.

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Stadsvernieuwing, Huisvesting, Openbare Netheid en Ontwikkelingssamenwerking,

Ch. PICQUE

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Financiën, Begroting, Openbaar Ambt en Externe Betrekkingen,

G. VANHENGEL

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Tewerkstelling, Economie, Wetenschappelijk Onderzoek, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

B. CEREXHE

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Mobiliteit en Openbare Werken,

P. SMET

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Leefmilieu, Energie en Waterbeleid,

Mevr. E. HUYTEBROECK

—
Nota

(1) *Gewone zitting 2008-2009.*

Documenten van het Parlement. — Voorstel van ordonnantie, A-538/1. — Verslag, A-538/2.

Integraal verslag. — Vergadering van vrijdag 6 maart 2009.

MINISTERE

DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

F. 2009 — 1260

[C - 2009/31155]

19 MARS 2009. — Ordonnance portant modification du titre VII et du titre X du Code bruxellois de l'aménagement du territoire relative au droit de préemption (1)

Article 1^{er}. La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Art. 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, § 1^{er}, IV de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, soit au sens des articles 3 et 4 du Code du Logement;

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

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. ».

MINISTERIE

VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

N. 2009 — 1260

[C - 2009/31155]

19 MAART 2009. — Ordonnantie tot wijziging van titel VII en titel V van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening betreffende het voorkeepsrecht (1)

Artikel 1. Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Art. 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. ».

Art. 3. A l'article 259 du même Code sont apportées les modifications suivantes :

1° Au point 1°, les mots « ou des communes ou des C.P.A.S. » 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°. ».

Art. 4. § 1^{er}. A l'article 260 du même Code sont apportées les modifications suivantes :

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

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

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

« Est réputée valable la notification faite au propriétaire 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. ».

Art. 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 ».

Art. 6. A l'article 262 du même Code sont apportées les modifications suivantes :

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

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

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

« 6. La Société des Transports intercommunaux de Bruxelles;

7. L'Agence régionale pour la Propreté;

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

Art. 3. In artikel 259 van hetzelfde Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° In punt 1° worden de woorden « de gemeenten of O.C.M.W.'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°. ».

Art. 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 perimeteer. ».

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. ».

Art. 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 voorkeepsrecht onderhevige perimeteer. Wordt geacht als geldig, de betekening gedaan aan de eigenaar die vermeld staat op de kadastrale legger en op het hierop vermelde adres ».

Art. 6. In artikel 262 van hetzelfde Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht :

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

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

3° Dit artikel wordt aangevuld met wat volgt :

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

7. Het Gewestelijk Agentschap voor Netheid;

8. De Gewestelijke Investeringsmaatschappij voor Brussel. ».

Art. 7. A l'article 263 du même Code sont apportées les modifications suivantes :

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

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

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. ».

Art. 8. A l'article 264 du même Code sont apportées les modifications suivantes :

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

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

Art. 9. A l'article 265 du même Code, les alinéas 2 et 3 sont supprimés.

Art. 10. A l'article 266 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

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

« § 1^{er}. Toute personne physique ou morale, titulaire de droits réels sur tout ou partie d'immeubles 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.

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

Enfin, le notaire chargé de passer l'acte authentique doit vérifier si l'obligation de déclaration d'intention d'aliéner a été exécutée conformément à l'alinéa 1^{er}. A défaut, il notifie à la Régie, au plus tard deux mois avant la passation de l'acte authentique, copie du complot de vente ou du projet d'acte d'aliénation.

Art. 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 :

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

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. ».

Art. 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 ».

Art. 9. In artikel 265 van hetzelfde Wetboek worden het tweede en het derde lid geschrapt.

Art. 10. In artikel 266 van hetzelfde Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht :

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 11. A l'article 267 du même Code, les mots « par le notaire » sont remplacés par les mots « visée à l'article 266, § 1^{er} ».

Art. 12. A l'article 268 du même Code, sont apportées les modifications suivantes :

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

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

« Le cédant dispose librement de son bien ou de son droit réel pour autant, 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, § 1^{er}, 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, § 1^{er}. ».

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. ».

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.

Art. 11. In artikel 267 van hetzelfde Wetboek worden de woorden « door de notaris » vervangen door de woorden « bedoeld in artikel 266, § 1 ».

Art. 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. ».

Art. 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 ».

Art. 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. ».

Art. 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. ».

Art. 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 ».

Art. 17. L'article 274 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

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

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, § 1^{er}, 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 1^{er}. ».

Art. 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 ».

Art. 14. Aan het slot van artikel 270 van hetzelfde Wetboek worden de woorden : « zonder dat een verkoopprocedure die wordt toegepast krachtens deze titel vooraf moet gaan aan de onteigeningsprocedure. » toegevoegd.

Art. 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. ».

Art. 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 ».

Art. 17. Artikel 274 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

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

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

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

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

De indeplaatsgestelde is slechts gehouden tot de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van overdracht en tot de lasten waarin de koper 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 voorkeurchrechthebbende 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 voorkeurchrechthebbende 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 verkoopovereenkomst 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. ».

Art. 18. L'article 300 du même Code est complété comme suit :

« 14° le fait d'enfreindre de quelque manière que ce soit les articles 263, 264, alinéa 1^{er}, 266, § 1^{er}, alinéa 3, 268, § 2, alinéas 2 et 3, et 269, § 1^{er}, alinéas 1^{er} et 3, et § 2. ».

Art. 19. A l'article 307 du même Code, sont apportées les modifications suivantes :

1° les alinéas 1^{er} à 3 deviennent le § 1^{er};

2° il est ajouté un § 2 libellé comme suit :

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

Art. 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. 313bis. 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, § 1^{er} et 268, § 2.

Art. 313ter. Les infractions énumérées à l'article 313bis font l'objet de poursuites pénales, ou, à défaut, d'une amende administrative. L'amende administrative est infligée par le fonctionnaire dirigeant de la Régie ou, en cas d'absence, de congé ou d'empêchement de celui-ci, par le fonctionnaire dirigeant adjoint.

Art. 313quater. § 1^{er}. Tout acte constatant une infraction visée à l'article 313bis est transmis par recommandé dans les dix jours de la constatation de l'infraction en un exemplaire au fonctionnaire dirigeant de la Régie ainsi qu'au procureur du Roi.

§ 2. Le procureur du Roi notifie au fonctionnaire dirigeant de la Régie, dans les six mois de la date d'envoi de l'acte constatant l'infraction, sa décision de poursuivre ou de ne pas poursuivre l'auteur présumé d'une infraction visée à l'article 313bis.

La décision du procureur du Roi de poursuivre le contrevenant exclut l'imposition d'une amende administrative.

La décision du procureur du Roi de ne pas poursuivre le contrevenant ou l'absence de décision dans le délai imparti en vertu de l'alinéa 1^{er} permet l'imposition d'une amende administrative.

§ 3. Le fonctionnaire dirigeant de la Régie décide, après avoir mis la personne passible de l'amende administrative en mesure de présenter ses moyens de défense, s'il y a lieu d'infliger une amende administrative du chef de l'infraction.

La décision d'infliger une amende administrative fixe le montant de celle-ci et invite le contrevenant à acquitter l'amende dans un délai de trente jours à dater de la notification par versement au compte du budget des voies et moyens de la Région de Bruxelles-Capitale, mentionné dans le formulaire qui y est joint.

La décision d'infliger une amende administrative ou, le cas échéant, la décision de ne pas infliger une amende administrative est notifiée dans les dix jours par lettre recommandée :

1° à la personne passible de l'amende administrative;

2° au procureur du Roi.

Art. 313quinquies. 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. 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. ».

Art. 19. In artikel 307 van hetzelfde Wetboek, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° de leden 1 tot 3 worden § 1;

2° er wordt een § 2 toegevoegd, luidend :

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

Art. 20. In titel X van hetzelfde Wetboek wordt een Hoofdstuk V ingevoegd met als titel « – Administratieve sancties », luidend :

« HOOFDSTUK V. — *Administratieve boetes*

Art. 313bis. 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. 313ter. De in artikel 313bis opgesomde inbreuken worden strafrechtelijk vervolgd, of bij ontstentenis, bestraft met een administratieve boete. De administratieve boete wordt opgelegd door de leidend ambtenaar van de Regie, of in geval van afwezigheid, verlof of verhindering van laatstgenoemde, door de adjunct leidend ambtenaar.

Art. 313quater. § 1. Iedere akte tot vaststelling van een in artikel 313bis bedoelde inbreuk wordt binnen de tien dagen na de vaststelling van de inbreuk per aangetekend schrijven in één exemplaar opgestuurd naar de leidend ambtenaar van de Regie alsook naar de Procureur des Konings.

§ 2. De Procureur des Konings betekent aan de leidend ambtenaar van de Regie, binnen de zes maanden nadat de akte tot vaststelling van de inbreuk is opgestuurd, diens beslissing om de vermeende pleger van een in artikel 313bis bedoelde inbreuk al dan niet te vervolgen.

De beslissing van de Procureur des Konings om de overtreder te vervolgen sluit het opleggen van een administratieve boete uit.

Beslist de Procureur des Konings om de overtreder niet te vervolgen of blijft een beslissing binnen de krachtens het eerste lid toegestane termijn uit, dan kan een administratieve boete opgelegd worden.

§ 3. De leidend ambtenaar van de Regie beslist, na de persoon die tot een administratieve boete veroordeeld kan worden de kans geboden te hebben zich te verdedigen, of een administratieve boete voor de inbreuk opgelegd moet worden.

In de beslissing wordt het bedrag van de administratieve boete vastgelegd en wordt de overtreder verzocht om de boete binnen de dertig dagen na de 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. 313quinquies. 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}. 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 ».

Art. 21. 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.

Art. 22. L'article 267 du même Code est complété par l'alinéa suivant :

« 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, § 1^{er}, alinéa 4, 5° et 6°. ».

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

Bruxelles, le 19 mars 2009.

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

Ch. PICQUE

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique et des Relations extérieures,

G. VANHENGEL

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Emploi, de l'Economie, de la Recherche scientifique et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,

B. CEREXHE

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de la Mobilité et des Travaux publics,

P. SMET

La Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée de l'Environnement, de l'Energie et de la Politique de l'Eau,

Mme E. HUYTEBROECK

—
Note

(1) *Session ordinaire 2007-2008.*

Documents du Parlement. — Proposition d'ordonnance, A-457/1.

Session ordinaire 2008-2009.

Documents du Parlement. — Rapport, A-457/2.

Compte rendu intégral. — Séance du vendredi 6 mars 2009.

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 geïssueerd 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 ».

Art. 21. Deze ordonnantie is niet van toepassing :

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

2° op openbare verkopen waarvan de verkoopvoorwaarden 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.

Art. 22. Artikel 267 van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld met het volgende lid :

« Ingeval de uitoefening van het voorkeepsrecht betrekking heeft op een bebouwd of niet bebouwd onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van een inbreng in vennootschap, bevrijdt de voorkeepsrecht-hebbende 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 verkoopovereenkomst of het ontwerp van de akte van overdracht, overeenkomstig artikel 266, § 1, vierde lid, 5° en 6°. ».

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

Brussel, 19 maart 2009.

De Minister-Président van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Stadsvernieuwing, Huisvesting, Openbare Netheid en Ontwikkelingssamenwerking,

Ch. PICQUE

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Financiën, Begroting, Openbaar Ambt en Externe Betrekkingen,

G. VANHENGEL

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Tewelkstelling, Economie, Wetenschappelijk Onderzoek, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

B. CEREXHE

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Mobiliteit en Openbare Werken,

P. SMET

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Leefmilieu, Energie en Waterbeleid,

Mevr. E. HUYTEBROECK

—
Nota

(1) *Gewone zitting 2007-2008.*

Documenten van het Parlement. — Voorstel van ordonnantie, A-457/1.

Gewone zitting 2008-2009.

Documenten van het Parlement. — Verslag, A-457/2.

Integraal verslag. — Vergadering van vrijdag 6 maart 2009.