

Voor bijkomende informatie over de **selectieprocedure** (die om budgettaire, om efficiëntiereden en bij eventuele organisatieherstructurerings steeds kan worden stopgezet) kan u contact opnemen met:

Elisa Verstraete

Selectieverantwoordelijke

Boudewijnlaan 30, bus 42

1000 Brussel

0473-81 37 39

Elisa.verstraete@kb.vlaanderen.be

9. Aanpassingen aan de selectieprocedure voor mensen met een handicap

De Vlaamse overheid wil de samenleving waarvoor zij zich inzet zo goed mogelijk weerspiegelen. U wordt geselecteerd op basis van uw kwaliteiten en vaardigheden, ongeacht geslacht, afkomst, leeftijd of handicap. Indien u een handicap hebt, laat ons dat vooraf weten. We zorgen ervoor dat u in de best mogelijke omstandigheden kunt deelnemen aan de selecties. Krijgt u de baan? Dan passen we de werkplek zo goed mogelijk aan uw handicap aan.

Indien u ten gevolge van een handicap gebruik wenst te maken van aanpassingen om te kunnen deelnemen aan deze selectieprocedure, moet u dit in het sollicitatieformulier aangeven. De selectieverantwoordelijke zal dan contact opnemen om verdere afspraken te maken.

10. Vrijstellingen

Voor de middenkaderfuncties geven zowel de positieve resultaten van de externe potentieelinschatting of van de eindbeoordeling van de generieke competenties, afgelegd voor de middenkaderfuncties, als de geschiktheid voor de uitoefening van een N-functie of functie van algemeen directeur, gedurende zeven jaar nadat het mandaat of de benoeming werd beëindigd of vanaf de datum van de externe potentieelinschatting, de eindbeoordeling van de generieke competenties of de geschiktheid als de geslaagde niet werd aangesteld of benoemd, recht op vrijstelling van de externe potentieelinschatting of van de eindbeoordeling van de generieke competenties.

De vrijstelling van 7 jaar geldt dus voor de externe potentieelinschatting en/of voor de eindbeoordeling van de generieke competenties door het bevoegd orgaan.

Ook indien u reeds een functie van afdelingshoofd uitoefent binnen de Vlaamse overheid, wordt u vrijgesteld voor het assessment.

Indien toepasselijk voor u, voeg bij uw kandidaatstelling een document toe waaruit blijkt dat u over een vrijstelling beschikt. Er is geen vrijstelling mogelijk voor de interne potentieelinschatting.

VLAAMSE OVERHEID

Onderwijs en Vorming

[2016/35807]

Het Gemeenschapsonderwijs, hierna genoemd GO! onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap Aanstelling van de afdelingshoofden. — Erratum

In het *Belgisch Staatsblad* van 13 mei 2016, akte 2016/35780, blz. 31492, dient te worden gelezen « Dirk Mechelaere, afdelingshoofd organisatieondersteuning » in plaats van « Dirk Mechelaere, afdelingshoofd organisatieondersteuning ».

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST — REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

GEMEENSCHAPPELIJKE GEMEENSCHAPSCOMMISSIE VAN BRUSSEL-HOOFDSTAD

[C - 2016/31359]

**3 MEI 2016. — Omzendbrief betreffende de verwerving
of vervreemding van een eigendomsrecht
of van zakelijke rechten op onroerende goederen**

Het Verenigd College

Aan de dames en heren voorzitters van de openbare centra
voor maatschappelijk welzijn,

Aan de dames en heren secretarissen van de openbare centra
voor maatschappelijk welzijn,

Aan de beheersorganen van de verenigingen zoals bedoeld in
hoofdstuk XII van de organieke wet van 8 juli 1976
betreffende de openbare centra voor maatschappelijk wel-
zijn.

Sinds de regionalisering van het administratief toezicht op de akten van de plaatselijke besturen worden de vastgoedtransacties van deze overheden nog steeds gecontroleerd met betrekking tot de omzendbrief van de Gouverneur van de Provincie Brabant d.d. 22 maart 1982.

COMMISSION COMMUNAUTAIRE COMMUNE DE BRUXELLES-CAPITALE

[C - 2016/31359]

**3 MAI 2016. — Circulaire relative à l'acquisition
ou l'aliénation d'un droit de propriété
ou de droits réels relatifs aux biens immeubles**

Le Collège réuni

A Mesdames et Messieurs les Présidents des Centres publics
d'action sociale,

A Mesdames et Messieurs les Secrétaires des Centres publics
d'action sociale,

Aux organes de gestion des associations visées au chapi-
tres XII de la loi du 8 juillet 1976 organique des centres
publics d'action sociale.

Depuis que la tutelle administrative sur les actes des pouvoirs locaux a été régionalisée, le contrôle des transactions immobilières de ces autorités a continué à être traité au regard de la circulaire du Gouverneur de la Province du Brabant du 22 mars 1982.

Bovendien is het Brussels Hoofdstedelijk Gewest sinds 1 januari 2015 in het kader van de zesde staatshervorming bevoegd voor de raming, de onderhandeling en de authenticatie waarvoor de Federale Comit es tot aankoop van onroerende goederen eerder bevoegd waren (behalve voor wat betreft de verrichtingen met betrekking tot onroerende goederen die uitsluitend onder de federale bevoegdheid vallen). Daartoe werd het Gewestelijk Comité tot aankoop van onroerende goederen (GCAO) opgericht.

De evolutie van de reglementaire, institutionele, technologische en administratieve context maakt dat het belangrijk is om de instructies ter zake te actualiseren. Deze omzendbrief heft de voormelde omzendbrief op en vervangt ze.

Ze past in een optiek van administratieve vereenvoudiging, modernisering en eerbiediging van de autonomie van de OCMW's. De wettigheid en de eerbiediging van het algemeen belang moeten evenwel worden gecontroleerd. Zo zullen de beslissingen van de OCMW's in dit kader de gelijkheids- en transparantiebeginselen naleven.

Tevens dient elke beslissing van een OCMW te worden genomen, in naleving van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik der talen in bestuurszaken.

Inhoudsopgave

- Afdeling I : Wettelijke basis
- Afdeling II : Toepassingsgebied, en algemene principes
 - 1. Toepassingsgebied
 - 2. Algemene principes
 - 3. Eerbiediging van het algemeen belang
 - 4. Herbestemming van het goed
- Afdeling III : Schatting van het goed
 - 1. Gewestelijk Comité tot aankoop van onroerende goederen (GCAO)
 - 2. Notarissen, landmeters-experten en vastgoedmakelaars
 - 3. Geldigheid van de schattingen
 - 4. Hergebruiksvergoedingen
 - 5. Recht van voorkoop
- Afdeling IV : Samenstelling en overdracht van de dossiers
 - 1. Samenstelling van de dossiers
 - 2. Overdracht van dossiers
- Afdeling V : Transactievormen
 - 1. Voorwaarden verbonden aan de overdracht of verwerving van zakelijke rechten
 - 2. Verwerving van zakelijke rechten
 - 3. Overdracht van zakelijke rechten
 - a. Bekendmaking
 - b. Openbare verkoop
 - c. Onderhandse verkoop
- Besluit

Afdeling I : Wettelijke basis

De organisatie van het administratief toezicht op de beslissingen van de OCMW's van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt momenteel geregeld door de artikelen 111 en verder van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn (organieke wet). Artikel 111 schrijft voor dat er van iedere beslissing van het OCMW een afschrift wordt gezonden aan het Verenigd College, met uitzondering van de beslissingen met betrekking tot het verstrekken van individuele dienstverlening en tot verhaal. De omzendbrief van 19 februari 2016 betreffende de overmaking van de akten van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn aan het Verenigd College met het oog op de uitoefening van het administratief toezicht, schrijft voor dat de akten betreffende "de verwerving of de vervreemding van een eigendomsrecht of van zakelijke rechten op onroerende goederen" binnen de twintig dagen na de beslissing voor controle aan het Verenigd College dienen te worden gezonden.

Artikel 75 van de organieke wet schrijft voor dat de goederen van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn worden beheerd en bestuurd op de wijze, door de wet vastgesteld voor de gemeentegoederen, onder voorbehoud van de bepalingen van artikelen 76 tot en met 84 (Hoofdstuk VI, Afdeling 1bis).

De plus, depuis le 1^{er} janvier 2015, dans le cadre de la sixième réforme de l'Etat, la Région de Bruxelles-Capitale est devenue compétente pour les volets estimation, négociation et authentification antérieurement dévolus aux Comités d'acquisition d'immeubles fédéraux (hormis pour ce qui concerne les opérations portant sur des immeubles exclusivement de compétence fédérale). Le Comité d'acquisitions d'immeubles régional (CAIR) a été créé à cette fin.

L'évolution du contexte r glementaire, institutionnel, technologique et administratif est donc telle qu'il est important d'actualiser les instructions en la matière. La présente circulaire abroge et remplace la circulaire précédée.

Elle s'inscrit dans une optique de simplification administrative, de modernisation et de respect de l'autonomie des CPAS. Néanmoins, il convient d'assumer le contrôle de la légalité et du respect de l'intérêt général. Ainsi, les décisions des CPAS dans le présent cadre respecteront les principes d'égalité et de transparence.

De même, toute décision d'un CPAS devra être prise dans le respect de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des lois coordonnées du 18 juillet 1966 relatives à l'emploi des langues en matière administrative.

Table des matières

- Section I : Base légale
- Section II : Champ d'application et principes généraux
 - 1. Champ d'application
 - 2. Principes généraux
 - 3. Respect de l'intérêt général
 - 4. D saffection du bien
- Section III : Estimation du bien
 - 1. Comité d'Acquisition d'Immeuble régional (CAIR)
 - 2. Notaires, Géomètres-experts et agents immobiliers
 - 3. Validité des estimations
 - 4. Indemnitis de remploi
 - 5. Droit de préemption
- Section IV : Composition et transmissions des dossiers
 - 1. Composition des dossiers
 - 2. Transmission des dossiers
- Section V : Modes de transaction
 - 1. Conditions liées à la cession ou l'acquisition de droits réels
 - 2. Acquisition de droits réels
 - 3. Cession de droits réels
 - a. Publicité
 - b. Vente publique
 - c. Vente de gré à gré
- Conclusion

Section I : Base légale

L'organisation de la tutelle administrative sur les décisions des CPAS de la Région de Bruxelles-Capitale est actuellement réglée par les articles 111 et suivants de la loi du 8 juillet 1976 organique des centres publics d'action sociale (loi organique). L'article 111 impose qu'une copie de toute décision du CPAS est transmise au Collège réuni, à l'exclusion des décisions d'octroi d'aide individuelle et de récupération. La circulaire du 19 février 2016 relative à la transmission au Collège réuni des actes des centres publics d'action sociale en vue de l'exercice de la tutelle administrative, impose que les actes relative à "l'acquisition ou l'aliénation d'un droit de propriété ou de droits réels relatifs aux biens immeubles" soient transmis au Collège réuni dans les vingt jours de la date où ils ont été pris.

L'article 75 de la loi organique impose que les biens des centres publics d'action sociale soient régis et administrés dans la forme déterminée par la loi pour les biens communaux, sous la réserve des dispositions des articles 76 à 84 (Chapitre VI, Section 1 re bis).

De beslissingen van de verenigingen bedoeld in Hoofdstuk XII van de organieke wet zijn aan dezelfde controle en hetzelfde administratief toezicht onderworpen als de OCMW's, zoals bepaald in diens artikel 126, § 1.

Afdeling II : Toepassingsgebied en algemene principes

1. Toepassingsgebied

Deze omzendbrief beoogt de verwerving of de vervreemding van een eigendomsrecht of van zakelijke rechten op onroerende goederen.

2. Algemene principes

Bij de verwerving of vervreemding van onroerende goederen of rechten dienen de volgende principes te worden nageleefd :

- De handelswaarde van het onroerend goed of van het vastgoedrecht moet vooraf worden geschat, zelfs bij kostenloze verwervingen of vervreemdingen. Ze kan vooraf worden geschat in het geval van verwerving bij uitoefening van een voorkooprecht.
- In geval van vervreemding is de regel van de hoogstbiedende van toepassing.
- In geval van verwerving dient de billijke prijs de regel te zijn.
- In het kader van een onteigeningsprocedure of bij de verwerving van "onteigenbare goederen", kunnen de OCMW's een hergebruiksvergoeding toekennen die in het bedrag van de door het GCAO opgestelde schatting is opgenomen.

3. Eerbiediging van het algemeen belang

De eerbiediging van het algemeen belang behelst het zogenaamde beheer als een goede huisvader. In principe mag een goed niet worden vervreemd voor een prijs lager dan die van de schatting. Ook mag de aankoop van een goed voor een prijs hoger dan de geschatte prijs in principe niet worden overwogen. Indien deze principes niet kunnen worden nageleefd, dient dit te worden gemotiveerd in de beslissing.

4. Herbesteding van het goed

Een goed dat door een OCMW bestemd is voor één van haar overheidstaken, moet worden beschouwd als het openbaar domein van dit OCMW. Dit goed kan dus niet worden vervreemd. Alvorens men tot een eventuele vervreemding over kan gaan, zal dit goed dus een nieuwe bestemming moeten krijgen. Op deze wijze zal het terecht komen in het private domein van het OCMW en kan er dientengevolge afstand van worden genomen.

Bijgevolg zal de bevoegde lokale overheid eerst een snelle beslissing los van de herbesteding moeten goedkeuren. Daarmee zal het goed niet meer bestemd zijn voor publiek gebruik of zal worden vastgesteld dat dit publiek gebruik wordt stopgezet.

In dit kader is een openbaar onderzoek niet verplicht. Daarentegen kan het wel nuttig zijn om de lokale overheden in te lichten en om verdere geschillen te voorkomen.

Afdeling III : Schatting van het goed

1. Gewestelijk Comité tot aankoop van onroerende goederen (GCAO)

De schattingen door het GCAO voldoen aan alle garanties en kenmerken die verwacht worden van een openbaar bestuur dat onderworpen is aan de vereiste verplichtingen van neutraliteit en onpartijdigheid.

De prestaties van het GCAO (schatting van de waarde van onroerende goederen, authenticatie van akten, onderhandelingen, organisatie van openbare verkopen, ...) zijn ten laste van de gewestelijke begroting, behalve bepaalde kosten verbonden aan de operaties voor bekendmaking, bijvoorbeeld van openbare verkopen van onroerende goederen.

Elke aanvraag mag worden gedaan via het centrale e-mailadres van het Gewestelijk Comité tot aankoop van onroerende goederen (CABrusselsAK@sprb.brussels). Het GCAO zal per e-mail een ontvangstbevestiging van de aanvraag bezorgen.

2. Notarissen, landmeters-experten en vastgoedmakelaars

Wanneer het GCAO binnen een termijn van zestig dagen te rekenen vanaf de datum waarop de aanvraag voor de schatting van een goed werd ingediend (gestaafd door het ontvangstbewijs van de GCAO), geen verslag van schatting heeft opgesteld, kan het OCMW het goed laten schatten door een notaris, een landmeter-expert op het gebied van onroerend goed of een vastgoedmakelaar. In dit geval zal het OCMW de GCAO op de hoogte brengen dat ze beroep doet op een notaris, een landmeter-expert of een vastgoedmakelaar.

Twee essentiële voorwaarden moeten worden vervuld :

- De schatter moet worden aangewezen conform de van kracht zijnde regelgeving inzake overheidsopdrachten.
- De schatter moet zich houden aan de gedragsnormen van zijn beroep.

Les décisions des associations visées au chapitre XII de la loi organique sont soumises au même contrôle et à la même tutelle administrative que les CPAS, tel que prévu à son article 126, § 1^{er}.

Section II : Champ d'application et principes généraux

1. Champ d'application

La présente circulaire vise l'acquisition ou l'aliénation d'un droit de propriété ou de droits réels relatifs aux biens immeubles.

2. Principes généraux

Les principes suivants sont à respecter lors de l'acquisition ou de l'aliénation de biens ou droits immobiliers :

- La valeur vénale du bien ou du droit immobilier doit faire l'objet d'une estimation préalable, même lors d'acquisitions ou d'aliénations à titre gratuit. Elle peut faire l'objet d'une estimation préalable en cas d'acquisition par exercice d'un droit de préemption.
- En cas d'aliénation, la règle du plus d'offrant est d'application.
- En cas d'acquisition, le juste prix doit être la règle.
- Dans le cadre d'une procédure d'expropriation ou lors de l'acquisition de « biens expropriables », les CPAS peuvent attribuer une indemnité de remplacement, intégrée au montant de l'estimation établie par le CAIR.

3. Respect de l'intérêt général

Le respect de l'intérêt général implique ce que l'on appelle communément la gestion en bon père de famille. En principe, une aliénation ne peut s'opérer en dessous du prix de l'estimation. De même, l'acquisition d'un bien pour un prix supérieur à son prix estimé ne peut en principe pas être envisagée. Dans le cas où ces principes ne peuvent être respectés, il conviendra d'en motiver la raison.

4. Désaffectation du bien

Un bien affecté par un CPAS à une de ses missions de service public est à considérer comme domaine public de ce CPAS. Ce bien est donc inaliénable. Il conviendra donc, préalablement à une éventuelle aliénation, de désaffecter ce bien. Il passera ainsi dans le domaine privé du CPAS qui pourra alors s'en dessaisir.

Dès lors, l'autorité locale compétente devra d'abord adopter une décision expresse et distincte de désaffectation, décision mettant ainsi fin à l'affectation du bien à l'usage public ou constatant la cessation de cet usage public.

La tenue d'une enquête publique dans ce cadre n'est pas obligatoire. Elle peut cependant se révéler utile pour éclairer les autorités locales et pour prévenir des litiges ultérieurs.

Section III : Estimation du bien

1. Comité d'Acquisition d'Immeuble régional (CAIR)

Les estimations réalisées par le CAIR présentent toutes les garanties et les caractéristiques attendues d'un pouvoir public soumis aux obligations de neutralité et d'impartialité requises.

Les prestations du CAIR (estimation de la valeur de biens immeubles, authentification d'actes, négociations, organisation de ventes publiques,...) sont à charge du budget régional, sauf certains frais liés aux opérations de publicités en cas de ventes publiques d'immeubles, par exemple.

Toute demande peut être adressée à l'adresse e-mail centrale du Comité d'acquisition d'immeubles régional (CABrusselsAK@sprb.brussels). Le CAIR transmettra par courrier électronique un accusé de réception de la demande.

2. Notaires, Géomètres-experts et agents immobiliers

A défaut de rapport d'estimation établi par le CAIR dans un délai de soixante jours à compter de la date de dépôt de la demande d'estimation d'un bien établie par l'accusé de réception du CAIR, les CPAS peuvent recourir à une estimation réalisée par un notaire, un géomètre-expert immobilier ou un agent immobilier. Dans ce cas, le CPAS informera le CAIR de son recours à un notaire, à un géomètre-expert ou à un agent immobilier.

Deux conditions incontournables devront être remplies :

- La désignation de l'estimateur devra être faite conformément à la réglementation en vigueur en matière de marchés publics.
- L'estimateur devra être soumis aux normes déontologiques de sa profession.

Zo kan beroep worden gedaan op een landmeter-expert voor zover hij is ingeschreven op het in artikel 3 van de wet van 11 mei 2003 tot oprichting van Federale Raden van landmeters-experten bedoelde register. Op de website van de FOD Economie is de lijst met landmeters-experten te vinden via de volgende link :

http://economie.fgov.be/nl/ondernemingen/leven_onderneming/oprichting/toegang_beroep/vrije_intellectuele_beroeppen/landmeters_experten/

Tevens kan een makelaar deze opdracht slechts uitoefenen op voorwaarde dat hij is ingeschreven op het in artikel 3 van de wet van 11 mei 2003 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar bedoelde register.

Via de website van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars (BIV) kan men via de volgende link nagaan of een makelaar gemachtigd is om het beroep uit te oefenen : <http://www.ipi.be>

De lijst van notarissen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kan worden geraadpleegd op de website van de Kamer van notarissen : <http://www.brunot.be>.

3. Geldigheid van de schattingen

Het proces-verbaal van schatting van het onroerend goed dat aan de toezichthoudende overheid is overgedragen moet minder dan één jaar oud zijn. Als dit document ouder is, moet de geldigheid van de schatting door het GCAO of de expert die het proces-verbaal heeft opgesteld schriftelijk aan het plaatselijk bestuur worden bevestigd.

4. Hergebruiksvergoedingen

Bij de verwerving van een onteigenbaar onroerend goed is het OCMW gemachtigd om in de aankoopprijs een hergebruiksvergoeding te verrekenen. Deze vergoeding moet gerechtvaardigd en nauwkeurig zijn. Het hierna volgend degressieve barema dat door het Federaal Aankoopcomité wordt toegepast, wordt ter informatie bezorgd :

Geschatte waarde van het gebouw :	Vergoeding :	Valeur estimative de l'immeuble :	Indemnité :
Tot 7.500,00 euro	27,00 %	Jusqu'à 7.500,00 euros	27,00 %
Tussen 7.500,01 en 17.500,00 euro	25,10 %	Entre 7.500,01 et 17.500,00 euros	25,10 %
Tussen 17.500,01 en 25.000,00 euro	23,40 %	Entre 17.500,01 et 25.000,00 euros	23,40 %
Tussen 25.000,01 en 37.500,00 euro	22,20 %	Entre 25.000,01 et 37.500,00 euros	22,20 %
Tussen 37.500,01 en 50.000,00 euro	21,10 %	Entre 37.500,01 et 50.000,00 euros	21,10 %
Tussen 50.000,01 en 100.000,00 euro	19,00 %	Entre 50.000,01 et 100.000,00 euros	19,00 %
Tussen 100.000,01 en 175.000,00 euro	17,50 %	Entre 100.000,01 et 175.000,00 euros	17,50 %
Tussen 175.000,01 en 250.000,00 euro	17,00 %	Entre 175.000,01 et 250.000,00 euros	17,00 %
Tussen 250.000,01 en 312.500,00 euro	16,50 %	Entre 250.000,01 et 312.500,00 euros	16,50 %
Meer dan 312.500,01 euro	16,00 %	Au-dessus de 312.500,01 euros	16,00 %

5. Recht van voorkoop

Het voorkooprecht biedt de plaatselijke besturen de mogelijkheid om een onroerend goed dat door de eigenaar vrijwillig te koop wordt aangeboden, prioritair te verwerven. Titel VII van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening⁽¹⁾ bepaalt en regelt het mechanisme van het voorkooprecht in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het is overigens de gemeente die in deze handelt voor rekening van hun OCMW (art. 262, 2°).

Als een plaatselijk bestuur beslist om zijn recht van voorkoop op een onroerend goed uit te oefenen, is het vrijgesteld van de verplichting om de waarde van het goed waarop het voorkooprecht geldt, te laten schatten.

Afdeling IV : Samenstelling en overdracht van de dossiers

1. Samenstelling van de dossiers

Wanneer de toezichthoudende overheden zich moeten uitspreken over de akte waarmee een OCMW beslist om een vastgoedtransactie te verrichten, dient de zending aan deze overheden alle stukken te bevatten waarmee de wettigheid van deze akte kan worden nagegaan en het algemeen belang kan worden geëerbiedigd. Zo moeten de dossiers de volgende documenten bevatten :

Ainsi, un géomètre expert pourra être sollicité pour autant qu'il soit inscrit au tableau visé à l'article 3 de la loi du 11 mai 2003 créant des conseils fédéraux des géomètres-experts. Le site du SPF économie publie la liste des géomètres-experts sur l'URL suivant :

http://economie.fgov.be/fr/entreprises/vie_entreprise/Creer/Conditions/Professions_liberales/geometres_experts

De même, un agent immobilier ne pourra être chargé de cette mission qu'à la condition qu'il soit inscrit au tableau visé à l'article 3 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier.

Le site de l'Institut Professionnel des agents Immobiliers (IPI) permet de vérifier si un agent est autorisé à pratiquer sur l'URL suivant : <http://www.ipi.be>

La liste des notaires de la Région de Bruxelles-Capitale est consultable sur le site de la Chambre des notaires de Bruxelles suivant : <http://www.brunot.be>.

3. Validité des estimations

Le procès-verbal d'estimation du bien transmis à l'autorité de tutelle doit dater de moins d'un an. Si ce document est plus ancien, le CPAS devra obtenir confirmation écrite de la validité de l'estimation auprès du CAIR ou de l'expert ayant dressé le procès-verbal.

4. Indemnités de remplacement

Lors de l'acquisition d'un bien expropriable, le CPAS est autorisé à inclure dans le prix d'acquisition une indemnité de remplacement. Cette indemnité doit être justifiée et détaillée. Le barème dégressif ci-après, appliqué par le Comité d'acquisition fédéral, est fourni à titre indicatif :

5. Droit de préemption

Le droit de préemption offre aux pouvoirs publics la possibilité d'acquérir prioritairement un bien immobilier mis en vente volontairement par son propriétaire. Le Titre VII du Code bruxellois de l'aménagement du territoire⁽¹⁾ définit et régit le mécanisme du droit de préemption en Région de Bruxelles-Capitale. D'ailleurs, c'est la commune qui exerce ce droit pour son CPAS (art. 262, 2°).

Si un CPAS décide d'exercer son droit de préemption sur un bien, il est exempté de l'obligation de soumettre le bien préempté à une estimation de la valeur du bien.

Section IV : Composition et transmissions des dossiers

1. Composition des dossiers

Dans la mesure où les autorités de tutelle auront à se prononcer au sujet de l'acte par lequel un CPAS décide d'opérer une transaction immobilière, l'envoi auxdites autorités devra contenir toutes les pièces qui permettront de vérifier la légalité de cet acte et le respect de l'intérêt général. Ainsi, les dossiers devront contenir les documents suivants :

1) een eensluidend verklaarde kopie van de beslissing van het bevoegde orgaan

In de preambule van de beslissing worden alle redenen aangedragen die de transactie en de praktische modaliteiten daarvan omkleden. Zo vinden we er :

- a) de aard, de ligging, de oppervlakte van het betrokken goed
- b) de wijze van vervreemding of verwerving of ruil
- c) indien bekend, de identiteit van de medecontractant
- d) de redenen en voordelen van de operatie voor het OCMW
- e) de bestemming van het goed.
- f) de personen die door de bevoegde autoriteit gemachtigd zijn om de akte namens het plaatselijk bestuur te ondertekenen.
- g) de naam van de persoon die de akte zal moeten authenticiseren.

2) Een proces-verbaal van schatting van het goed van minder dan een jaar oud, behalve in geval van uitoefening van een recht van voorkoop. Dit document zal het voorwerp uitmaken van een hierna volgend hoofdstuk.

3) De voorgaande beraadslagingen die betrekking hebben op hetzelfde dossier.

4) In geval van openbare procedure, het bestek betreffende de verkoop of het project ervan.

5) In het geval van een onteigeningsprocedure, het administratief dossier in dit verband en meer bepaald het onteigeningsplan, de processen-verbaal van opening en afsluiting van het openbaar onderzoek, het onteigeningsbesluit.

2. Overdracht van dossiers

Voor de aangesloten OCMW's worden de dossiers via geauthenticeerde elektronische weg aan de toezichhoudende overheden bezorgd. Momenteel is deze wijze van overdracht mogelijk met het platform Bosonline. De anderen mogen de dossiers op papier blijven overdragen. De papieren dossiers worden systematisch gedematerialiseerd. Het gebruiken van nietjes dient derhalve te worden vermeden. Bovendien is één exemplaar voldoende.

Afdeling V : Transactievormen

1. Voorwaarden verbonden aan de overdracht of verwerving van zakelijke rechten

De bepalingen met betrekking tot de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems zullen worden nageleefd.

2. Verwerving van zakelijke rechten

In geval van aankoop zal de verkoper de wijze van verwerving kunnen kiezen. In dit geval moet men zich ervan vergewissen dat de verwerving gebeurt in de staat van het goed op het moment dat de akte wordt ondertekend.

Elke aankoop voor een prijs die hoger is dan de schatting van het goed moet op correcte wijze worden gerechtvaardigd.

3. Overdracht van zakelijke rechten

a. Bekendmaking

Overeenkomstig artikel 118 van de nieuwe gemeentewet was bij vervreemding van het patrimonium van een plaatselijk bestuur een inlichting d.m.v. een onderzoek "de commodo et incommodo" vereist. Dit onderzoek is voortaan niet meer verplicht. Het is echter vanzelfsprekend dat het OCMW in geval van vervreemding alle belang heeft bij een bekendmaking op grote schaal om de totstandkoming van het patrimonium te optimaliseren.

Het gelijkheidsbeginsel tussen de potentiële kopers moet worden nageleefd. Het OCMW dat een onroerend goed vervreemdt, zal bijgevolg via alle passende middelen (aankondigingen in kranten, bekendmaking op gespecialiseerde websites, op zijn eigen site, beroep bij het GCAO, etc.) bewijzen aanleveren van de voorafgaande bekendmaking.

In bepaalde bijzondere omstandigheden kan een uitzondering op het bekendmakingsbeginsel worden toegestaan (zie infra).

b. Openbare verkoop

In het kader van een notariële openbare verkoop moet de minimum startprijs gelijk zijn aan het bedrag van de schatting. Het OCMW kan een hogere startprijs vastleggen. Het goed zal aan de hoogstbiedende worden toegekend. Een opbod kan echter worden geweerd als de belangstellende niet voldoende solvabiliteitsgaranties kan voorleggen.

Indien de verkregen prijs na afloop van de zitting van de openbare verkoop lager zou zijn dan het bedrag van de schatting, dan kan het goed worden toegewezen met recht van opbod om een betere prijs te

1) Une copie certifiée conforme de la décision de l'organe compétent

Le préambule de la décision renseignera toutes les raisons qui motivent la transaction et ses modalités pratiques. Ainsi, on y trouvera :

- a) la nature, l'emplacement, la superficie du bien concerné
- b) le mode d'aliénation ou d'acquisition ou d'échange
- c) s'il est connu, l'identité du cocontractant
- d) les raisons et avantages de l'opération pour le pouvoir local
- e) l'affectation du bien.
- f) les personnes mandatées par l'autorité compétente pour signer l'acte au nom du CPAS.
- g) le nom de la personne qui sera chargée d'authentifier l'acte.

2) Un procès-verbal d'estimation du bien datant de moins d'un an, sauf en cas d'exercice d'un droit de préemption. Ce document fera l'objet d'un chapitre ci-après.

3) Les délibérations antérieures ayant trait au même dossier.

4) En cas de procédure publique, le cahier des charges qui régira la vente, ou son projet.

5) En cas de procédure d'expropriation, le dossier administratif y afférent, et notamment : le plan d'expropriation, les procès-verbaux d'ouverture et de clôture de l'enquête publique, l'arrêté d'expropriation.

2. Transmission des dossiers

Pour les CPAS connectés, les dossiers sont transmis par voie électronique authentifiée aux autorités de tutelle. Pour l'instant, la plate-forme Bosonline, permet ce mode de transmission. Les autres peuvent continuer à transmettre les dossiers sous format papier. Les dossiers papier sont systématiquement dématérialisés. Les agrafes sont donc à proscrire. Par ailleurs, un seul exemplaire est suffisant.

Section V : Modes de transaction

1. Conditions liées à la cession ou l'acquisition de droits réels

Les dispositions relatives à l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués seront respectées.

2. Acquisition de droits réels

En cas d'acquisition, le mode d'acquisition sera au choix du vendeur. Dans ce cas, il conviendra de s'assurer que l'acquisition sera faite en l'état du bien au moment de la signature de l'acte.

Toute acquisition à un prix supérieur à l'estimation du bien devra faire l'objet d'une justification appropriée.

3. Cession de droits réels

a. Publicité

Conformément à l'article 118 de la nouvelle loi communale, une information par le biais d'une enquête "de commodo et incommodo" était exigée en cas d'aliénation du patrimoine d'un CPAS. Dorénavant, cette enquête ne sera plus obligatoire. Toutefois, il est évident que le CPAS, en cas d'aliénation, a tout intérêt à une large publicité afin de maximiser la réalisation de son patrimoine.

Le principe d'égalité entre les acquéreurs potentiels doit être respecté. Dès lors, le pouvoir local qui aliène un bien immobilier apportera les preuves de la publicité préalable par tous les moyens appropriés (annonces dans les journaux, publication sur les sites spécialisés, sur son propre site, recours au CAI, etc.).

Une exception au principe de publicité pourra être admise dans certaines circonstances particulières, (voir infra).

b. Vente publique

Dans le cadre d'une vente publique notariée, le prix minimum de départ doit être égal à celui de l'estimation. Le CPAS peut fixer un prix de départ supérieur. Le bien sera adjugé au plus offrant. Néanmoins, une enchère pourra être écartée si l'amateur ne présente pas les garanties suffisantes de solvabilité.

Dans le cas où, à l'issue de la séance de vente publique, le prix atteint serait inférieur à l'estimation, l'adjudication pourra être faite avec faculté de surenchère en vue de l'obtention d'un meilleur prix. Si cette

krijgen. Als dit recht van opbod wordt uitgeoefend, zal de verkoop pas definitief zijn tijdens een nieuwe verkoopzitting. Zowel na de eerste als na de tweede zitting kan het goed ook uit de verkoop worden gehaald.

Als de prijs die bij de toewijzing wordt verkregen lager is dan de geschatte prijs moet de verkoper zijn beslissing om het goed te verkopen motiveren.

c. Onderhandse verkoop

Onderhandelingen

In het geval van een onderhandse verkoop kan de verkoper beroep doen op het GCAO om de onderhandelingen met de potentiële kopers te verzorgen.

Onderhandse verkoop zonder bekendmaking

De beslissing tot onderhandse verkoop zonder bekendmaking aan een welbepaalde persoon moet in het kader van het algemeen belang worden gemotiveerd omdat dit belang het resultaat kan zijn van bijzondere feitelijke omstandigheden (zoals de verkoop van een overtollige weg aan een buurtbewoner) waarbij erop moet worden toegezien dat de geschatte prijs verkregen wordt.

Onderhandse verkoop met bekendmaking

In het kader van een onderhandse verkoop met bekendmaking zal het OCMW erop toezien dat de hoogste prijs verkregen wordt. Daartoe wordt aanbevolen om een verkoopprijs vast te stellen die hoger is dan de geschatte prijs van het goed. Als er voor het goed meerdere belangstellenden zijn, zal het principe van verkoop aan de hoogstbiedende van toepassing zijn.

Als het goed moet worden verkocht voor een prijs die lager is dan de schatting, dan moet deze beslissing worden gemotiveerd.

Onderhandse verkoop met bekendmaking en biedprocedures

De OCMW's kunnen een aanbestedingsprocedure voorzien. In dit geval zal het OCMW het goed toewijzen aan de kandidaat die het hoogste bod heeft uitgebracht en aan de vervreemdingsvoorwaarden voldoet.

Anderzijds wordt aanbevolen om :

- een termijn te voorzien, die kan worden verlengd, voor het uitbrengen van een bod
- over te gaan tot de opening van het openbaar bod
- de niet-geselecteerde kandidaten schriftelijk op de hoogte te brengen met vermelding van het hoogste bod.

Als de verkoop wordt gesloten voor een prijs die lager is dan de geschatte prijs, moet deze beslissing worden gemotiveerd,

Besluit :

De eerder vermelde instructies zullen ervoor zorgen dat u ons de dossiers met betrekking tot de vastgoedverrichtingen gemakkelijker en sneller kunt bezorgen. Bij naleving van deze instructies kunnen onze diensten op een meer doeltreffende wijze een zinvol en passend gevolg geven aan die dossiers. Uiteraard staan onze diensten steeds te uwer beschikking voor bijkomende inlichtingen.

De Leden van het Verenigd College bevoegd voor het beleid inzake bijstand aan personen,

P. SMET

Mevr. C. FREMAULT

Nota

(1) Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 9 april 2004 houdende vaststelling van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (*Belgisch Staatsblad* 26.05.2004)

surenchère est exercée, la vente ne sera alors définitive que lors d'une nouvelle séance de vente. Le bien peut également, tant à l'issue de la première séance qu'à celle de la deuxième séance, être retiré de la vente.

Lorsque que le prix atteint à l'adjudication est inférieur à l'estimation, le vendeur doit motiver sa décision de vendre le bien.

c. Vente de gré à gré

Négociations

Dans le cas d'une vente de gré à gré, le vendeur peut recourir au CAIR pour assurer les négociations avec les acquéreurs potentiels.

Vente de gré à gré sans publicité

La décision de vendre de gré à gré, sans publicité, à une personne déterminée, devra être motivée au regard de l'intérêt général, celui-ci pouvant résulter de circonstances de fait particulières (telles que la vente d'un excédent de voirie à un riverain), tout en veillant à ce que le prix estimé soit obtenu.

Vente de gré à gré avec publicité

Dans le cadre d'une vente de gré de gré avec publicité, le CPAS veillera à obtenir le prix le plus élevé. A cette fin, il est conseillé de fixer un prix de vente supérieur au prix estimé du bien. Si le bien intéresse plusieurs amateurs, le principe de la vente au plus offrant sera d'application.

Si le bien devait être vendu à un prix inférieur à l'estimation, il conviendra de motiver cette décision.

Vente de gré à gré avec publicité et procédure d'offres

Les CPAS peuvent prévoir une procédure de remise d'offres. Dans ce cas, le CPAS attribuera le bien au candidat qui a proposé l'offre la plus élevée et qui satisfait aux conditions de l'aliénation.

D'autre part, il est conseillé :

- de prévoir un délai d'introduction des offres, qui pourra être prolongé
- de procéder à l'ouverture des offres en public
- d'informer par écrit les candidats non retenus en mentionnant l'offre la plus élevée.

Si la vente est effectuée à un prix inférieur à celui estimé, cette décision devra être motivée.

Conclusion

Les instructions données ci-avant vous permettront de nous transmettre les dossiers relatifs aux opérations immobilières plus facilement et plus rapidement. Le respect de ces instructions permettra à nos services de réserver à ces dossiers la suite utile et appropriée de manière plus efficace. Nos services sont bien entendu à votre écoute pour tout renseignement complémentaire.

Les Membres du Collège réuni, compétents pour la politique d'aide aux personnes,

P. SMET

Mme C. FREMAULT

Note

(1) Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004 adoptant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (*Moniteur belge* 26.05.2004)