

HET VOORKOOPRECHT
IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST:
VADE-MECUM 2^{de} UITGAVE



Dit Cahier wordt uitgegeven door het

ADT
ATO.

AGENCE DE
DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL ASBL
POUR LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

AGENTSCHAP VOOR
TERRITORIALE ONTWIKKELING vzw
VOOR HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

BIP – Koningsstraat 2-4, B-1000 Brussel – Tel. 02 563 63 00 – Fax 02 563 63 20 – contact@ato.irisnet.be



Een initiatief van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Ook beschikbaar in pdf-versie (Nederlands en Frans) op www.adt-ato.irisnet.be

Wettelijk depot: D/2009/10.645/3

Verantwoordelijke uitgever: Luc Maufroy, Koningsstraat 2-4, B-1000 Brussel

Design by kaligram

CAHIER VAN HET ATO _ N° 8 _ DECEMBER 2009

HET VOORKOOPRECHT
IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST:
VADE-MECUM 2^{de} UITGAVE



INHOUDSTAFEL

Inleiding	4
Titel 1 – Definities	6
1.1. Het voorkooprecht	6
1.2. Gelijkwaardige instrumenten van grondbeleid	6
1.2.1. Onteigening	7
1.2.2. Quasi-onteigening	7
1.2.3. Wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut	7
1.2.4. Gedwongen verhuring	7
1.2.5. Vordering van gebouwen	8
1.2.6. Openbaar beheer van de woningen	8
Titel 2 – Wetgeving met betrekking tot het voorkooprecht in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	9
2.1. Artikels 258 tot 269 van het Het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening (BWRO)	9
2.2. Doelstellingen van algemeen belang in artikels 258 tot 269 van het BWRO	11
Titel 3 – Toepassingsveld van het voorkooprecht	12
3.1. Toepassingsveld <i>ratione loci</i>	12
3.2. Toepassingsveld <i>ratione materiae</i>	12
3.2.1. Doelstellingen van algemeen belang	17
3.3. Toepassingsveld <i>ratione personnae</i>	20
3.4. Toepassingsveld <i>ratione temporis</i>	21
Titel 4 – Procedure tot vaststelling van de voorkoopperimeter	23
4.1. Procedure	23
4.2. Besluit van de Regering ter bepaling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter	24
4.3. Openbaarheid	26
4.4. Duur van het voorkooprecht	27
4.5. Wijziging en opheffing van het besluit tot vaststelling van de voorkoopperimeter	28

Titel 5 – Uitoefening van het voorkeoprecht	29
5.1. Onderhandse overdracht	29
5.1.1. Meedelen van het compromis of van de ontwerpakte	29
5.1.2. Behandeling door de Grondregie	32
5.1.3. Antwoorden van de houders van het voorkeoprecht	33
5.1.4. Uitoefenen of afzien van het voorkeoprecht door de voorkeoprechthoudende overheid	33
5.2. De openbare verkoop	35
5.2.1. Bekendmaking van het bestek van de openbare verkoop en behandeling door de Regie	35
5.2.2. Uitoefening of afzien van het voorkeoprecht door de voorkeoprechthebbende overheid	35
Titel 6 – De uitoefening van het voorkeoprecht door een voorkeoprechthebbende overheid voor rekening van derden	37
6.1. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	37
6.1.1. Afsluiting van een contract met een derde partij	37
6.1.2. Procedure in het geval van een onderhandse overdracht	38
6.1.3. Procedure in het geval van een openbare toewijzing	39
6.2. Een gemeente van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	40
6.3. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij	40
Titel 7 – Onteigening en voorkeoprecht	41
Titel 8 – Sancties	43
8.1. Specifieke sancties	43
8.1.1. Vordering tot indeplaatsstelling	43
8.1.2. Strafrechtelijke sanctie	44
8.1.3. Administratieve boete	46
8.2. Sancties van gemeen recht	48
Bijlage	49

HET VOORKOOPRECHT: VADE-MECUM

Het voorkooprecht biedt de overheid de mogelijkheid om met voorrang een vrijwillig te koop aangeboden goed te verwerven. In die zin is de uitoefening van dit recht een instrument om het grondbeleid vorm te geven en om te strijden tegen vastgoedspeculatie.

Deze bepaling bestaat in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest sinds de ordonnantie van 18 juli 2002 houdende het voorkooprecht van kracht werd. Sinds 2004 is de ordonnantie opgenomen in het BWRO.

Het Gsso, dat daarna het ATO werd, constateerde dat de regionale en lokale overheden een relatieve kennis van dit instrument hadden en er slechts uitzonderlijk een beroep op deden. Daarom gaf het Gsso in december het Cahier 'Het voorkooprecht, Vademecum' uit.

Dit document werd op grote schaal verspreid. Het was tot stand gekomen in samenwerking met gespecialiseerde juristen en na overleg met de betrokken ministeriële kabinetten, de gewestelijke grondregie, het BROH en een aantal ambtenaren van de gemeenten, OCMW's en gewestelijke instellingen van openbaar nut. De uitgave was ook aanleiding om de toepassing van het voorkooprecht in detail te analyseren en om de technische en/of administratieve moeilijkheden bij de uitvoering te identificeren.

Op basis van die uitgangspunten werkte de Regering een ontwerp van een wijzigingsordonnantie uit, die uitmondde in de stemming van het Brussels Parlement over de *Ordonnantie van 19 maart 2009 tot wijziging van Titel VII en Titel X van het BWRO betreffende het voorkooprecht*.

Het leek ons nuttig om het vademecum van 2006 aan te passen aan de nieuwe bepalingen die sinds april 2009 van kracht zijn door opnieuw een beroep te doen op dezelfde juristen (DLM cvba).

Het ATO stelt met genoegen dit bijgewerkte document ter beschikking aan alle Brusselse spelers die betrokken zijn bij het stadsbeleid, zodat zij daarvan gebruik kunnen maken als ze het voorkooprecht willen uitoefenen of laten uitoefenen.

Luc Maufroy,

Directeur

Frédéric Raynaud,

Voorzitter

TITEL 1 DEFINITIES

1.1 – HET VOORKOOPRECHT

Het voorkooprecht wordt gedefinieerd als *'het door de wet aan een persoon (de begunstigde van het optierecht) toegekende recht (...) om, eerder dan iemand anders, een goed te verwerven waarvan de eigenaar afstand wenst te doen, door zich binnen een welbepaalde termijn kenbaar te maken als koper, doorgaans tegen de hem van tevoren meegeedeelde prijs en voorwaarden'* (!). In bovenstaande definities komen de belangrijkste elementen van dit recht aan bod, namelijk:

- > een **vrijwillige overdracht** van de eigendom van een **onroerend** goed. Het voorkooprecht is in feite slechts de voorrang, toegekend aan een koper, om een reeds te koop gesteld goed te verwerven. Het is dan ook slechts in de veronderstelling dat de eigenaar besluit om zijn goed te verkopen, dat zijn keuze wordt beperkt door het aan de begunstigde toegekende voorkooprecht. Zoals we hieronder nog zullen zien, vormt de afwezigheid van het gedwongen karakter van de eigendomsoverdracht het belangrijkste onderscheid tussen voorkoop en onteigening;
- > een tegenprestatie, zijnde de door de kandidaat-koper aangeboden **prijs** voor het goed. Ook dit tweede element vormt een onderscheid tussen voorkoop en onteigening, waardoor de eigenaar per definitie van zijn eigendom wordt beroofd en verplicht wordt als compensatie een schadeloosstelling eerder dan een prijs te aanvaarden. Het voorkooprecht maakt dan ook geen inbreuk op het eigendomsrecht, aangezien de overheid verplicht wordt dezelfde prijs te bieden als de kandidaat-koper. De overheid kan de prijs dan ook niet beïnvloeden, aangezien ze slechts tussenbeide kan komen nadat de prijs reeds is vastgesteld.

1.2 – GELIJKAARDIGE INSTRUMENTEN VAN GRONDBELEID

Het is belangrijk een duidelijk onderscheid te maken tussen het voorkooprecht en andere instrumenten van grondbeleid die gepaard gaan met een eigendomsoverdracht, of ten minste met een gedeeltelijke beroving van het eigendom.

¹ CORNU, *Vocabulaire juridique*, PUF, 1987.

1.2.1. Onteigening

Onteigening kan worden omschreven als: *'de gedwongen en volledige beroving van het eigendomsrecht dat betrekking heeft op een onroerend goed, omwille van een reden die verband houdt met het openbaar nut en die verloopt volgens welbepaalde voorschriften en op voorwaarde dat de onteigenende overheid van tevoren een billijke schadeloosstelling uitbetaalt'* (¹). In tegenstelling tot het voorkeurecht impliceert onteigening dus een gedwongen overdracht van de eigendom van een onroerend goed dat toebehoort aan een particulier (natuurlijke of rechtspersoon), of, in voorkomend geval, aan een openbare rechtspersoon (²).

1.2.2. Quasi-onteigening

De quasi-onteigening maakt dan weer dermate inbreuk op het eigendomsrecht dat de gevolgen ervan vergelijkbaar zijn met die van een echte onteigening en dat de eraan verbonden beperkingen en voorwaarden dienen te worden nageleefd.

Er mag dan wel geen sprake zijn van totale opheffing van het eigendomsrecht, toch is de rechtspraak van oordeel dat de wetgever verplicht is om, rekening houdend met de bescherming van het door het Europese recht erkende eigendomsrecht, de eigenaar van tevoren een billijke schadeloosstelling uit te betalen. Dit dient met name te gebeuren indien de onteigenende overheid jarenlang heeft bedreigd met onteigening waardoor het goed in waarde daalt en nog moeilijk kan worden verkocht.

1.2.3. Wettelijke erfdiensbaarheden van openbaar nut

Wettelijke erfdiensbaarheden van openbaar nut bestaan uit een gedeeltelijke beperking van het eigendomsrecht met het oog op het algemeen belang. Het gaat hierbij met name om het recht om kabels te bevestigen voor het vervoer of de distributie van elektriciteit, of om de verplichting een doorgang voor het publiek vrij te laten, hoewel de grond waarop deze doorgang zich bevindt eigendom is van een particulier. We noemen ook de voorschriften van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), de bijzondere bestemmingsplannen (BBP), de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GewSV), de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen (GemSV),... Deze erfdiensbaarheden onderscheiden zich van de voorkeurecht aangezien ze geen eigendomsoverdracht teweegbrengen.

1.2.4. Gedwongen verhuring

Specifieke wetgevingen geven de onteigenende overheden de toestemming om de te onteigenen gebouwen tijdelijk te huren, in afwachting dat de eigenlijke onteigeningsprocedure wordt opgestart. In een dergelijk geval mag de eigenaar zich niet verzetten tegen de bezetting van zijn gebouw. Degelijke wetgevingen hebben betrekking op de promotie van industrieterreinen of de bouw van schoolgebouwen.

² *Merken we echter op dat ondanks het fundamentele onderscheid tussen voorkeurecht en onteigening, het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening (BWRO) een verband legt tussen beide instrumenten van het grondbeleid. Zoals we verder zullen zien, beschikken de voorkeurecht-hebbende overheden niet alleen over een voorkeurecht bij de verwerving van de gebouwen binnen de voorkeurechtzone, maar kunnen ze tevens overgaan tot onteigening omwille van openbaar nut.*

Bovendien bepaalt, meer in het algemeen, artikel Algemener 17 van de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigeningen te algemene nutte dat, bij vertraging in de overdracht van de beschrijving van de onteigende gebouwen, de onteigende overheid het gebouw tijdelijk in bezit kan nemen middels een gedwongen verhuring.

Dergelijke vormen van verhuring mogen niet worden verward met voorkoop, aangezien ze niet gepaard gaan met een eigendomsoverdracht.

1.2.5. Vordering van gebouwen

Artikel 134bis van de Nieuwe Gemeentewet bepaalt dat de Burgemeester op gemotiveerd verzoek van de voorzitter van de Raad voor maatschappelijk welzijn vanaf de ingebrekestelling van de eigenaar over het recht beschikt om elk gebouw dat sedert meer dan zes maanden verlaten is, op te eisen teneinde het ter beschikking te stellen van daklozen.

Het gaat hierbij niet om het opstarten van een voorkoopmechanisme, noch om een onteigening, aangezien deze bepaling uitsluitend betrekking heeft op de bovendien gedwongen bezetting van een goed.

1.2.6. Openbaar beheer van de woningen

Artikels 18 tot 22 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode³ voeren een openbaar beheersrecht in op bepaalde woningen.

De onder artikel 2, 4° van de Huisvestingscode (4) bedoelde openbare vastgoedbeheerders beschikken dan ook over een openbaar beheersrecht op de volgende woningen:

- 1° de leegstaande woningen;
- 2° de te huur gestelde woningen waarin geen renovatie- of verbeteringswerken zijn uitgevoerd of waarvan de onregelmatige toestand niet werd geregulariseerd, hoewel de woning niet door de eigenaar of de houder van zakelijke rechten zelf wordt bewoond;
- 3° de woningen die onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet.

Dit openbaar beheersrecht onderscheidt zich van het voorkooprecht aangezien er geen eigendomsoverdracht plaatsvindt.

³ Zoals gewijzigd door de ordonnantie van 30 april 2009, ertoe strekkend een hoofdstuk V toe te voegen aan titel III van de Huisvestingscode betreffende de straffen in geval van woningleegstand, tot wijziging van de ordonnantie van 12 december 1991 houdende oprichting van begrotingsfondsen en tot wijziging van het Gerechtelijke Wetboek.

⁴ Namelijk de gemeenten, de OCMW's, een autonome gemeentelijke regie, de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), een Openbare Vastgoedmaatschappij (OVM) en het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

TITEL 2

WETGEVING MET BETREKKING TOT HET VOORKOOPRECHT IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

2.1 – ARTIKELS 258 TOT 269 VAN HET HET BRUSSELS WETBOEK VAN DE RUIMTELIJKE ORDENING (BWRO)

Terwijl het Vlaams en het Waals Gewest vanaf 1997 decretale bepalingen inzake het voorkooprecht hebben afgekondigd, is het Brussels Hoofdstedelijk Gewest daar pas later toe overgegaan, nl. met de ordonnantie van 18 juli 2002 ⁽⁵⁾.

De Brusselse wetgever heeft zich gebaseerd op de Waalse wetgever die heeft geopteerd voor slechts één stelsel inzake voorkooprecht, dit in tegenstelling tot de Vlaamse wetgever die vier specifieke stelsels in het leven riep, afhankelijk van de betrokken materie ⁽⁶⁾.

Een wetgeving inzake voorkooprecht heeft tot doel vastgoedsspeculatie tegen te gaan die ten koste zou gaan van de overheden, en dit door een of meerdere interventies van openbaar nut aan te kondigen in een welbepaalde perimeter.

De ordonnantie van 18 juli 2002 waarbij dit voorkooprecht wordt ingevoerd, werd van kracht op de dag van publicatie in het Belgisch Staatsblad ⁽⁷⁾, nl. 17 augustus 2002.

Een besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 11 september 2003, gepubliceerd op 5 november 2003, heeft deze ordonnantie ten uitvoer gelegd.

Vanaf de goedkeuring van het BWRO, dat met name de ordonnantie van 18 juli 2002 heeft afgestemd op de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw, vormen artikels 258 tot 269 van het BWRO de basis van de materie van het voorkooprecht.

In 2006 organiseerde het Sdru, tegenwoordig het ATO, een informatievergadering over het voorkooprecht voor functionarissen van gemeenten, OCMW's, gewestelijke administraties, instellingen van openbaar nut en studiebureaus. Tevens bracht het ATO een informatieve brochure uit om de toepassing van het voorkooprecht te vereenvoudigen.

⁵ Afgezien van het specifieke mechanisme, dat was voorzien in de ordonnantie van 29 augustus 1991, houdende de bevordering van de toegang tot middelgrote woningen. Deze ordonnantie werd opgeheven door de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode.

⁶ De materie die verband houdt met het voorkooprecht in het Vlaamse Gewest behelst respectievelijk het woonbeleid, het behoud van de natuur en het natuurlijke milieu, het beleid voor ruimtelijke ordening en stedenbouw en het beheer van de zeehavens.

⁷ Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 december 2002 waarbij de inwerkingtreding van de ordonnantie van 18 juli 2002 houdende het voorkooprecht wordt vastgelegd.

Bij die gelegenheid werd een evaluatie gehouden van de verbeteringen die zouden kunnen worden aangebracht aan de ordonnantie, zodat die een doeltreffend instrument voor een ambitieus grondbestemmingsbeleid zou kunnen worden.

Sinds het van kracht worden op 17 augustus 2002 heeft de gewestregering 21 voorkoopperimeters aangenomen, op verzoek van de voorkooprechthebbende overheden waarvan sprake is in artikel 262 van het BWRO. Het relatieve succes van de ordonnantie van 18 juli 2002 heeft te maken met het feit dat deze een relatief strikt afgebakend toepassingsgebied had, waardoor sommige organen die waren aangeduid als voorkooprechthebbende overheden geen voorkooprecht konden uitoefenen omdat hun maatschappelijke doelstelling niet correspondeert met een algemeen belang. Daarnaast moest worden vermeden dat de ordonnantie te gemakkelijk omzeild kon worden door de uitzonderingen op de toepassing van de ordonnantie te beperken en het sanctiemechanisme te verbeteren.

Deze evaluatie leidde tot het aannemen van de ordonnantie van 19 maart 2009 tot wijziging van titel VII en titel X van de Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening betreffende het voorkooprecht. Deze ordonnantie werd op 7 april 2009 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en trad op 17 april 2009 in werking.

Daarbij moet worden vermeld dat de ordonnantie, op grond van een overgangsbepaling, niet van toepassing is op:

- 1° voorlopige verkoopovereenkomsten die zijn afgesloten op een datum voorafgaand aan het van kracht worden;
- 2° openbare verkopen waarvan de verkoopvoorwaarden zijn vastgesteld na het van kracht worden van de ordonnantie en op voorwaarde dat de eerste zitting minstens één maand na het van kracht worden van de onderhavige ordonnantie plaatsvindt (°).

Deze overgangsbepaling is ingevoerd om correcte verkopen die hebben plaatsgevonden voor het in werking treden van de wijzigende ordonnantie te vrijwaren.

⁸ *Artikel 21 van de ordonnantie tot wijziging van titel VII en titel X van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening betreffende het voorkooprecht.*

2.2 – DOELSTELLINGEN VAN ALGEMEEN BELANG IN ARTIKELS 258 TOT 269 VAN HET BWRO

De doelstellingen van algemeen belang krachtens dewelke een voorkooprecht kan worden ingevoerd, worden beperkend opgesomd in artikel 259 van het BWRO. Het gaat om een eerste specificiteit die het Brusselse recht onderscheidt van het recht van de andere gewesten. Deze beperkend opgesomde doelstellingen kunnen echter worden gecumuleerd in eenzelfde besluit van voorkoop.

Er waren oorspronkelijk vier doelstellingen, die intussen zijn uitgebreid naar zeven doelstellingen:

- 1° de realisatie van voorzieningen van collectief belang en van openbaar nut die vallen onder de bevoegdheden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de gemeenten of de O.C.M.W.'s;
- 2° het bestaan van verlaten of onbewoonbare gebouwen bestrijden;
- 3° het behoud of de opwaardering van het op de bewaarlijst ingeschreven of beschermde erfgoed;
- 4° de realisatie van woningen van het sociale type of middelgrote woningen;
- 5° de realisatie toelaten van het maatschappelijke doel en van de opdrachten van de instellingen voor 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 2 mei 2001 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;
- 7° de niet-uitgebate bedrijfsruimten vernieuwen of een nieuwe bestemming geven in de zin van artikel 251.

TITEL 3 TOEPASSINGSVELD VAN HET VOORKOOPRECHT

3.1 – TOEPASSINGSVELD *RATIONE LOCI*

Het door het BWRO ingevoerde stelsel is van toepassing op het volledige grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het toepassingsveld *ratione materiae* van het BWRO wordt slechts beperkt door enerzijds de doelstellingen van algemeen belang, vastgesteld bij artikel 259 van het BWRO, en anderzijds door vastgoedverrichtingen die onderworpen zijn aan het voorkooprecht ⁽⁹⁾.

3.2 – TOEPASSINGSVELD *RATIONE MATERIAE*

Zoals hierboven uiteengezet, zijn er zeven doelstellingen die de uitoefening van een voorkooprecht kunnen rechtvaardigen, nl.:

⁹ Cf. artikel 263 van het BWRO..

- 1° de realisatie van voorzieningen van collectief belang en van openbaar nut die vallen onder de bevoegdheden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de gemeenten of de O.C.M.W.'s;
- 2° het bestaan van verlaten of onbewoonbare gebouwen bestrijden;
- 3° het behoud of de opwaardering van het op de bewaarlijst ingeschreven of beschermde erfgoed;
- 4° de realisatie van woningen van het sociale type of middelgrote woningen;
- 5° de realisatie toelaten van het maatschappelijke doel en van de opdrachten van de instellingen voor 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 2 mei 2001 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;
- 7° de niet-uitgebate bedrijfsruimten vernieuwen of een nieuwe bestemming geven in de zin van artikel 251.

Indien het gaat om de realisatie van voorzieningen van collectief belang en openbaar nut, blijkt uit de memorie van toelichting bij de ordonnantie van 18 juli 2002 dat men zich wilde richten op *'De voorzieningen van collectief belang en van openbaar nut die kunnen worden gefinancierd in het kader van de gewestelijke wetgevingen, zoals de ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende organisatie van herwaardering van de wijken'*. In de commissie werd overigens verduidelijkt dat het begrip voorziening van collectief belang breed moet worden geïnterpreteerd.

Aangezien artikel 259 van het BWRO echter gericht is op de realisatie van voorzieningen van collectief belang en diensten van openbaar nut die vallen onder de bevoegdheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, kan men niet toestaan dat er een voorkeurecht wordt uitgeoefend teneinde een voorziening van openbaar belang en een dienst van openbaar nut te realiseren, zoals bijvoorbeeld met het oog op het voorkopen van goederen voor voorzieningen die vallen onder het communautaire of bicommunautaire, op straffe van miskenning van artikel 14 van de speciale wet van 8 augustus 1980 houdende institutionele hervormingen (¹⁰).

Voortaan zijn de goederen die onder de bevoegdheid van de gemeenten en de OCMW's vallen, expliciet opgenomen in het toepassingsgebied van het voorkeurecht.

Indien het gaat om de bestrijding van de leegstand of de onbewoonbaarheid van gebouwen, wilde de wetgever zich duidelijk richten op gebouwen die zowel onbewoonbaar als leegstaand zijn (¹¹).

Oorspronkelijk was er echter alleen gericht op **leegstaande en onbewoonbare gebouwen**. De formulering van de bepaling maakte het dan ook onmogelijk om een beroep te doen op het voorkeurecht, indien het gebouw onbewoonbaar is maar niet leegstaand, of omgekeerd. Voortaan is die cumulatieve voorwaarde niet meer van toepassing.

Daarnaast merken we op dat artikel 259 van het BWRO nu een definitie geeft van een verlaten woning en een onbewoonbare woning.

Voor de bepaling van een onbewoonbare woning bestaan er twee verschillende definities:

- > hetzij in de zin van artikel 6, §1, IV van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming van de instellingen, namelijk gebouwen die een gevaar vormen voor de openbare netheid en hygiëne,
- > hetzij in de zin van artikel 3 en 4 van de Huisvestingscode.

¹⁰ Deze bepaling stipuleert: *'Binnen de grenzen van de bevoegdheden van de Gewesten en de Gemeenschappen, kunnen de decreten een recht van voorkeurecht invoeren voor zover dit recht van voorkeurecht geen afbreuk doet aan een op de dag van de inwerkingtreding van dit artikel bestaand recht van voorkeurecht. Enerzijds kan het decreet geen recht van voorkeurecht invoeren op de goederen van het federaal openbaar of privaat domein; anderzijds kunnen enkel de Gemeenschappen en de Gewesten een recht van voorkeurecht invoeren op de goederen van hun eigen openbaar of privaat domein'*.

¹¹ Doc. BHR, gewone zitting, 2001-2002, nr. A-307/2, blz. 22.

Om het toepassingsgebied *ratione materiae* van het voorkeurecht uit te breiden, zodat de daadwerkelijke doeltreffendheid daarvan gegarandeerd is, werd beslist om te verwijzen naar deze twee definities, zoals voorgesteld door de afdeling Wetgeving van de Raad van State.

We merken daarbij op dat de tekst niet begrepen moet worden in de zin dat alleen wordt uitgegaan van de hypothese dat een gebouw onbewoonbaar wordt verklaard door een besluit van de bevoegde overheid. Het gaat immers om de evaluatie van een feitelijke en niet van een juridische situatie. Zo valt een gebouw dat feitelijk onbewoonbaar wordt geacht onder het voorkeurecht. Hetzelfde geldt *a fortiori* voor een gebouw waarover een onbewoonbaarheidsbesluit is geveld.

Betreffende leegstaande gebouwen verwijst de gewijzigde ordonnantie naar de definitie van artikel 1 van het koninklijk besluit van 6 december 1993, betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen⁽¹²⁾, bedoeld in artikel 134bis van de nieuwe gemeentewet.

De genoemde bepaling definieert dan ook wat men dient te verstaan onder een 'leegstaand gebouw', zowel indien het gebouw behoort tot het privé-terrein van een Belgische publiekrechtelijke rechtspersoon als van een privaatrechtelijke rechtspersoon, duidelijk niet bewoond is of niet wordt gebruikt voor een activiteit van welke aard ook.

Kunnen niet worden beschouwd als leegstaande gebouwen :

- > gebouwen die het voorwerp uitmaken van een lopend huurcontract, wat aanleiding geeft tot een daadwerkelijke bewoning en/of gebruik ;
- > gebouwen waarin zware herstellings- of verbeteringswerken aan de gang zijn, die de eigenaar rechtvaardigt door zijn wens de woning om te bouwen, te transformeren of te renoveren op basis van een bouwvergunning, een gedetailleerd bestek of een beschrijving van de werken, op voorwaarde dat de werken ook daadwerkelijk worden uitgevoerd binnen de drie maanden nadat de eigenaar ze heeft gerechtvaardigd en achteraf worden voortgezet. Kunnen niet worden beschouwd als herstellings- of verbeteringswerken, herstellings- of verbeteringswerken waarvan de kostprijs niet hoger ligt dan 12.500 € en tien keer het kadastrale inkomen van het betrokken gebouw ;
- > gebouwen die leegstaan omwille van wettige redenen of door overmacht. Leegstand omwille van wettige redenen is **met name** de situatie waarbij de eigenaar beweert dat hij een gebouw wenst te verhuren of te verkopen, zonder dat hij er de voorbije zes maanden echter in geslaagd is een huurder of koper te vinden. In dat geval moet hij met alle mogelijke rechtsmiddelen, getuigenissen inbegrepen, aantonen welke stap-

¹² Uitvoeringsbesluit van artikel 134bis, lid 2 van de NGW. *Belgisch Staatsblad*, 30 november 1993.

pen hij heeft gezet en bewijzen dat de gevraagde huur- of verkoopprijs redelijk is.

Onder de wettelijke motieven voor leegstand kan men rekenen: vakantie en verblijf in het buitenland, het afwikkelen van een nalatenschap. Onder gevallen van overmacht verstaat men een overstroming, brand, storm die, zolang de herstellingswerken nog niet zijn uitgevoerd, de tijdelijke bewoning van het gebouw onmogelijk maakt. Merken we echter op dat de eigenaar geen overmacht mag invoeren indien deze betrekking heeft op schade in het verleden die hij niet binnen een redelijke termijn heeft hersteld.

Merken we eveneens op dat, indien een bepaald gebouw volgens het bevolkingsregister het hoofdverblijf is van een of meerdere personen, of indien deze personen nog een tweede verblijf hebben – op voorwaarde dat de betrokkenen niet gevraagd hebben om te worden vrijgesteld van de betaling van de onroerende voorheffing – voor dit gebouw het vermoeden van bewoning bestaat. Dit vermoeden kan worden weerlegd met alle mogelijke rechtsmiddelen.

De Huisvestingscode die het openbaar beheersrecht regelt voor de gemeenten, OCMW's, een autonome gemeentelijke regie, de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest¹³, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), de openbare vastgoedmaatschappijen en het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, geeft een definitie van een leegstaande woning.

Onder leegstaande woningen verstaat men :

- > woningen die niet met voldoende huisraad uitgerust zijn om gedurende ten minste 12 opeenvolgende maanden te worden bewoond, tenzij de eigenaar of de houder van zakelijke rechten deze omstandigheden kan rechtvaardigen, gesteund op zijn toestand of die van zijn huurder ;
- > woningen waarvoor het gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden vastgestelde water- of elektriciteitsverbruik lager ligt dan het door de Regering vastgestelde minimumverbruik, tenzij de eigenaar of de houder van zakelijke rechten deze omstandigheden kan rechtvaardigen, gesteund op zijn toestand of die van zijn huurder.

Bovenstaande twee hypothesen zijn gevallen waarin het vermoeden van leegstand door de eigenaar kan worden weerlegd. Een woning waar de eigenaar als natuurlijke persoon of houder van zakelijke rechten gedomicilieerd is, kan echter niet als een leegstaande woning worden beschouwd.

¹³ *Hierna 'Regie' genoemd. Het betreft de Grondregie die werd ingesteld door de ordonnantie van 8 september 1994 tot oprichting van de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.*

Tot slot achtte het Grondwettelijk Hof betreffende het decreet van het Waalse Gewest van 19 november 1998 dat een belasting op leegstaande gebouwen in het Waalse Gewest invoerde, dat deze belasting het gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel aantastte, wanneer ze werd opgelegd aan personen van wie de woning leegstaand was om redenen die buiten hun eigen wil liggen⁽¹⁴⁾. In de mate dat het besluit van het Grondwettelijk Hof is gebaseerd op algemene principes van het administratief recht, namelijk van gelijkheid en non-discriminatie, heeft de gewijzigde ordonnantie rekening gehouden met de genoemde jurisprudentie.

De 'niet-uitgebate bedrijfsruimten' kunnen ook vallen binnen het toepassingsveld van het door het BWRO ingevoerde stelsel van voorkeurecht, op voorwaarde dat ze kunnen worden beschouwd als leegstaande of onbewoonbare gebouwen.

Een 'niet-uitgebate bedrijfsruimte' is echter niet automatisch een leegstaand of onbewoonbaar gebouw. Het gaat dus om een louter feitelijke kwestie⁽¹⁵⁾.

Om te voorzien in deze lacune bevat de gewijzigde ordonnantie als doelstelling van algemeen nut de renovatie of herbestemming van niet-uitgebate bedrijfsruimten in de zin van artikel 251 van het BWRO.

We merken daarbij op dat de ruimte opgenomen moet zijn in de inventaris van 'niet-uitgebate bedrijfsruimten' om onder de verplichting van herstelling of herbestemming te vallen, evenals onder het belastingsstelsel dat het BWRO invoert, terwijl deze voorwaarde niet nodig is om binnen het toepassingsgebied van het voorkeurecht te vallen.

Indien het gaat om het behoud en de opwaardering van het erfgoed, heeft de Brusselse wetgever geen automatisch verband gelegd tussen het voorkeurecht en beschermde gebouwen of gebouwen die op de bewaarijst staan. Opdat een dergelijk goed het voorwerp van een voorkoop kan worden, moet het betrokken goed worden opgenomen in een voorkeureperimeter waarvan de duur bij hypothese beperkt is, zoals we hieronder zullen zien.

Indien het gaat om de realisatie van woningen van het sociale type, verduidelijkt artikel 258, 1° van het BWRO dat men onder dit begrip het volgende verstaat: '*Woningen waarvan de verhuur of de verkoop bestemd is voor een bevolkingsgroep waarvan de inkomens geen 20% hoger zijn dan deze die recht geven op een sociale woning*'.

Deze mogelijkheid kan zowel worden toegepast op nieuwe gebouwen als op renovaties van bestaande gebouwen.

De beperking van het voorkeurecht tot sociale woningen, op een moment waarop de nood aan middelgrote woningen groot is, is opgeheven. De gewijzigde ordon-

¹⁴ Arbitragehof, n° 67/2000 van 14 juni 2000.

¹⁵ De Brusselse Regering beschikt bovendien eveneens over de mogelijkheid om de site te onteigenen, zodra het terrein is opgenomen in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten' Cf. art. 257 van het BWRO.

nantie voegt dus ook middelgrote woningen toe aan artikel 262 van het BWRO, waardoor de GOMB, een nieuwe voorkeurechthebbende overheid op grond van artikel 262, 3°, operaties kan uitvoeren op dit domein.

De middelgrote woning wordt gedefinieerd met verwijzing naar artikel 2 van de ordonnantie van 1 april 2004 tot aanvulling van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode⁽¹⁶⁾, dat het volgende bepaalt: “25° middelgrote woning: het onroerend goed dat als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, verveemd of verkocht aan een gezin waarvan het totale inkomen niet meer bedraagt dan een welbepaald bedrag dat door de Regering wordt vastgesteld”.

Betreffende het toelaten van de realisatie van het maatschappelijk doel van de instellingen van openbaar nut en de vennootschappen die onder het Gewest vallen, zoals de GOMB of de Haven van Brussel of de GIMB, is de doelstelling het bevorderen van de economische activiteiten in het Gewest of de realisatie van de opdrachten van deze instellingen. Het spreekt voor zich dat in deze gevallen de uitoefening van het voorkeurecht is ingebed in het beginsel van de bijzonderheid van publiekrechtelijke rechtspersonen, waardoor de bevoegdheid van deze personen is beperkt tot hun maatschappelijk doel.

Tot slot wordt betreffende de bevordering van de herwaardering van de linten van handelskernen verwezen naar de doelstellingen die worden nagestreefd door het besluit van 3 mei 2001 van de Regering houdende het GBP.

3.2.1. Aan het voorkeurecht onderworpen verrichtingen

De tekst die werd aangenomen in 2009 heeft de verrichtingen die onder het voorkeurecht vallen sterk gewijzigd. Voortaan is het voorkeurecht immers van toepassing op alle vervreemdingen onder bezwarende titel van bebouwde of onbebouwde onroerende goederen of een gedeelte daarvan en van alle zakelijke rechten op deze onroerende goederen, met inbegrip van de inbreng in een vennootschap van alle of een deel van deze onroerende goederen, met uitzondering van de inbreng van onroerende goederen die deel uitmaken van een bedrijfstak.

Vanaf het moment dat de vervreemding onder bezwarende titel plaatsvindt, zijn alle vestigingen van zakelijke rechten zoals erfpacht, oppervlakte of vruchtgebruik, overeenkomstig het CWATUP (Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine – Waals Wetboek houdende Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Monumentenzorg), dus nu gevisieerd.

We vermelden dat de inbreng in een vennootschap voortaan expliciet is opgenomen in het toepassingsgebied van het voorkeurecht. Ingeval de uitoefening van het voorkeurecht

¹⁶ *Opgeheven door de ordonnantie van 13 april 1995 houdende de organisatie van de sector van de middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.*

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 verkoopovereenkomst of het ontwerp van de akte van overdracht.

Ter herinnering, wanneer de inbreng in een vennootschap gebeurt in natura, dan moet deze inbreng voor vennootschappen met beschermd kapitaal noodzakelijkerwijs worden geëvalueerd door een bedrijfsrevisor. De overdrager die sociale rechten zou moeten ontvangen in ruil voor zijn inbreng in natura, wordt dus niet benadeeld. Het is dus perfect mogelijk om aan de overdrager een objectief bepaald geldbedrag te overhandigen in ruil waarvoor deze sociale rechten kan verkrijgen.

In artikel 263 van het BWRO worden 11 vastgoedverrichtingen echter uitgesloten van het toepassingsveld van het voorkooprecht :

- 1° de overdrachten van onverdeelde rechten tussen mede-eigenaars en de verdelingen;
- 2° eigendomsoverdrachten tussen echtgenoten of samenwonenden evenals tussen bloed- en aanverwanten tot in de derde graad, op voorwaarde dat er geen aanwijzing van lastgever gebeurt ten voordele van een andere persoon dan de reeds genoemde personen;
- 3° verkoop van onroerende goederen die als nieuw worden beschouwd krachtens het Wetboek van de Belasting op de Toegevoegde Waarde;
- 4° ruiloperaties met of zonder opleg;
- 5° de overdracht van onroerende goederen in uitvoering van een verkoopbelofte die is opgenomen in een huurkoopcontract voor onroerende goederen, voor zover dat contract een vaste dagtekening stipuleert op de datum van inwerkingtreding van het besluit ter bepaling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter die erop betrekking heeft ⁽¹⁷⁾;
- 6° de goederen die het voorwerp uitmaken van een besluit dat hun onteigening afkondigt te algemene nutte;
- 7° de goederen van het openbaar of privé domein van de federale Staat, van de Gewesten, van de Gemeenschappen, van de krachtens Titel III van de grondwet ingestelde Gemeenschapscommissies en van de onder artikel 6 vermelde voorkooprechthebbende overheden;

¹⁷ *Aangezien uitsluitend huurkoopcontracten met een vaste dagtekening vóór de datum van inwerkingtreding van het besluit ter bepaling van de perimeter uitgesloten zijn van het stelsel van het voorkooprecht, brengt deze uitzondering het voorkooprecht niet in gevaar. De overdracht van onroerende goederen, die in uitvoering van een verkoopbelofte is opgenomen in een huurkoopcontract dat tegelijkertijd met of na het besluit van voorkoop is afgesloten, is dus onderworpen aan het recht van voorkoop. Het spreekt echter vanzelf dat indien het mechanisme van het voorkooprecht in dit denkbeeldige geval werd uitgeoefend, de voorkooprechthebbende overheid de verkoper niet alleen de prijs van de verkoopclausule moet betalen, maar tevens de in de plaats gestelde koper de reeds betaalde bijdragen moet terugbetalen.*

- 8° de overdracht van onroerende goederen ingevolge fusies, splitsingen, vereffeningen van vennootschappen ;
- 8° bis de verkoop aan de vennootschap of inbreng in de vennootschap waarvan de verkoper of zijn/haar echtgeno(o)t(e), alleen of met ouders of bloed- of aanverwanten tot in de derde graad, minstens vijftig percent van de maatschappelijke aandelen van de bestaande of op te richten vennootschap bezit ;
- 9° de overdracht van goederen binnen drie jaar na de afgifte van een stedenbouwkundig attest of vergunning, voor de publicatie van het besluit dat de perimeter bepaalt waarop het voorkooprecht geldt ;
- 10° de vestiging van een lijfrente ;
- 11° de overdrachten aan een van de in het besluit tot vaststelling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter aangeduide voorkooprechthebbende overheden.

Daarnaast sluit artikel 14, 1°, *in fine*, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 alle voorkooprechten uit die bestonden op 31 juli 1993.

Zoals blijkt uit de opmerkingen in de artikels in dit ontwerp van ordonnantie ⁽¹⁸⁾ gaat het voornamelijk om gevallen waarin de uitoefening van het voorkooprecht ongelegen bleek:

- > Hetzij wegens de aard van de verrichting (de overdrachten van onverdeelde rechten tussen mede-eigenaars, verdelingen, ruiloperaties, de verkoopbelofte die is opgenomen in een van tevoren afgesloten huurkoopcontract voor onroerende goederen, overdracht van onroerende goederen ingevolge fusies, splitsingen, vereffeningen van vennootschappen, vestiging van een lijfrente,...);
- > hetzij, gelet op de identiteit van de koper (echtgenoot, samenwonende, bloed- en aanverwanten tot in de derde graad, in het besluit tot vaststelling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter aangeduide voorkooprechthebbende overheden);
- > hetzij gelet op de identiteit van de verkoper (federale staat, Gewest, Gemeente, Communautaire Commissie, voorkooprechthebbende overheid);
- > hetzij gelet op het gebouw (nieuw gebouw volgens het Wetboek van de belasting op de toegevoegde waarde, gebouw waarvoor een stedenbouwkundig attest of vergunning werd afgeleverd);
- > hetzij gelet op het bestaan van een onteigeningsbesluit te algemenen nutte voor het gebouw.

¹⁸ *Ontwerp van ordonnantie houdende het voorkooprecht, gewone zitting 2001-2002 van 19 juni 2002, blz. 4.*

3.3 – TOEPASSINGSVELD *RATIONE PERSONNAE*

De houders van het voorkooprecht worden beperkend opgesomd in artikel 262 van het BWRO. Het gaat om:

- > het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dat handelt voor eigen rekening of voor rekening van een instelling van openbaar nut die ervan afhangt en die hierna niet wordt vermeld;
- > de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, die handelen voor eigen rekening of voor rekening van hun openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, evenals de autonome gemeentelijke regies die zijn opgericht in toepassing van artikel 263bis tot 263decies van de Nieuwe Gemeentewet;
- > de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- > de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij die handelt voor eigen rekening, voor rekening van een openbare vastgoedmaatschappij of voor rekening van het woningfonds van de gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- > de Gewestelijke Havenmaatschappij van Brussel;
- > de Maatschappij voor Intercommunaal Vervoer Brussel;
- > het Gewestelijk Agentschap voor Netheid;
- > de Gewestelijke Investeringsmaatschappij Brussel.

Wanneer het besluit ter bepaling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter meerdere voorkooprechthebbende overheden aanduidt, bepaalt de Regering hun orde van prioriteit.

Het BWRO laat het eveneens aan de Regering over om de uitvoeringsmodaliteiten te bepalen, volgens dewelke het Gewest, de gemeenten en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij het voorkooprecht uitoefenen voor rekening van de hogerop aangeduide personen die geen rechtstreekse voorkoopbevoegdheid hebben ⁽¹⁹⁾.

Merken we over dit punt echter op dat het specialiteitsprincipe van de rechtspersonen deze verplicht te handelen binnen de beperkingen van hun bedrijfsdoel. Bij deze verplichting komt uiteraard de verplichte naleving van de doelstellingen, vastgelegd in het besluit ter bepaling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter.

¹⁹ Zie hieronder, bij Titel 6.

3.4 – TOEPASSINGSVELD *RATIONE TEMPORIS*

In artikel 264 wordt het toepassingsveld van het voorkooprecht *ratione temporis* geregeld.

In alinea 1 werd bepaald dat alleen de vervreemdingen na de inwerkingtreding van het besluit ter bepaling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter verband houden met dit recht. Dat had een grote juridische onzekerheid tot gevolg.

Er bestond immers een risico op fraude of poging om de voorkoopperimeter te omzeilen tussen het moment waarop de perimeter wordt aangenomen en het moment waarop hij in werking treedt, wanneer een eigenaar per toeval voorafgaand aan de publicatie en de kennisgeving op de hoogte is van het besluit dat de perimeter bepaalt en zich haast om zijn goed te vervreemden om te ontsnappen aan de voorkooprechten. Om pogingen tot fraude te bestrijden, waarbij mogelijke inbreuken op een perfect contract maximaal worden beperkt, is nu gestipuleerd dat het voorkooprecht niet van toepassing is op vervreemdingen die plaatsvonden voor de inwerkingtreding van het besluit dat de voorkoopperimeter vastlegt, op voorwaarde dat deze hebben plaatsgevonden in de vorm van een authentieke akte of een vaste dagtekening hebben verkregen binnen 4 maanden na de inwerkingtreding van het besluit dat de voorkoopperimeter bepaalt.

Artikel 261 van het BWRO bepaalt dat het besluit ter bepaling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter de geldigheidsduur ervan bepaalt, die niet meer dan zeven jaar mag bedragen met ingang vanaf de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad.

De Regering kan, onder dezelfde voorwaarden als deze die gelden voor de invoering ervan, één keer het besluit ter bepaling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter verlengen voor een maximumduur van vijf jaar, het wijzigen of opheffen.

Wanneer het besluit tot vaststelling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter ophoudt te werken, beschikken de eigenaars en de houder(s) van zakelijke rechten op het goed, vrij over hun goederen, tenzij de prioritair voorkooprechthoudende overheid vóór deze datum zijn aanvaarding van de overdrachtprijzen- en voorwaarden heeft kennisgegeven.

²⁰ *De intentieverklaring tot ontvreemding vormt een aanbod dat, indien het wordt aanvaard door de houder van het voorkeurchrecht, een voltrokken verkoop tussen de partijen kan doen ontstaan.*

In dit geval is de verkoop tussen de partijen voltrokken (²⁰), op voorwaarde dat de door de notaris aan de voorkeurchrechthoudende overheid meegedeelde gegevens beantwoorden aan het bepaalde in artikel 14 van het besluit van 11 september 2003.

Hoewel de levensduur van een voorkeurchperimeter maximaal 12 jaar bedraagt, sluit niets de mogelijkheid uit om na deze termijn een nieuwe perimeter goed te keuren. In dat geval gaat het evenwel om een nieuwe uitwerkingsprocedure met aanpassing van de motieven van de perimeter.

TITEL 4

PROCEDURE TOT VASTSTELLING VAN DE VOORKOOPERIMETER

4.1 – PROCEDURE

De Brusselse wetgever is bijzonder expliciet geweest omtrent de administratieve procedure tot vaststelling van de voorkeeperimeter, zoals blijkt uit artikel 260 van het BWRO en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 11 september 2003 houdende het voorkooprecht. Vergeten we ook niet wat in artikel 273 van het BWRO wordt gestipuleerd:

*'De kennisgevingen, aanvragen, intentieverklaring tot overdracht, offertes en genomen beslissingen van de houders van het voorkooprecht, van de Regie, van de verkopers, de vastgoedmakelaars en de notarissen ter uitvoering van deze ordonnantie gedaan, worden, **op straffe van nietigheid, betekend bij een ter post aangetekend schrijven met ontvangstbewijs**' (21).*

Elke aan het voorkooprecht onderhevige perimeter wordt bepaald door de Regering, uit eigen beweging of op aanvraag van een van de onder artikel 262 van het BWRO vermelde voorkooprechthebbende overheden.

In het laatste geval wordt de aanvraag waarin een voorkooprechthebbende overheid de Regering verzoekt om een voorkeeperimeter vast te stellen, gericht aan de minister of aan de Staatssecretaris die onder meer bevoegd is voor het grondbeleid. Die aanvraag dient de volgende zaken te vermelden:

- > nagestreefde doelstelling(en) van openbaar nut;
- > een plan waarop de voorkeeperimeter is aangeduid op schaal 1/10.000 of 1/5000;
- > de duur van de voorkeeperimeter;
- > de motivering van de nagestreefde doelstelling(en) van openbaar nut, de grondinname, de duur van de voorkeeperimeter en de voorkooprechthebbende overheden.

²¹ *Hier worden alleen 'de kennisgevingen, aanvragen, intentieverklaringen tot overdracht, offertes en genomen beslissingen van de houders van het voorkooprecht en van de grondregie' bedoeld. De interne briefwisseling van het Gewest en de Grondregie vallen niet onder deze bepaling, tenzij dit wordt betekend aan de Gewestregering krachtens artikel 266, dat het volgende bepaalt: 'Binnen de acht dagen na de betekening in toepassing van artikel 266, §1, bezorgt de Regie de notaris een bewijs van ontvangst, op voorwaarde dat het dossier volledig is, en maakt zij tegelijkertijd een kopie ervan over aan de houders van het voorkooprecht in de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter'.*

De Regering beslist binnen de 60 dagen vanaf de neerlegging bij de post van de aanvraag van de voorkooprechthebbende overheid. Indien de Regering binnen de voorgeschreven termijn geen beslissing neemt, kan de voorkooprechthebbende overheid een herinneringsbrief aan de Regering richten. Deze moet tevens gericht zijn aan de Minister of de Staatssecretaris die onder meer bevoegd is voor het grondbeleid. De brief moet de volgende gegevens bevatten:

- 1° de naam en het adres van de aanvrager;
- 2° de woorden: *'Dit schrijven is een herinnering aan onze aanvraag om de Regering een voorkoopperimeter te laten vaststellen bij toepassing van artikel 260 van het BWRO.*

Deze aanvraag, waarvan u een kopie vindt als bijlage, werd u bij een ter post aange-tekende brief betekend op...; met ontvangstbewijs gedateerd op...

Bij de herinneringsbrief moet ook een kopie van de oorspronkelijke aanvraag met een ontvangstbewijs en een bewijs van aangetekende verzending gevoegd worden.

Als de Regering na het verstrijken van een nieuwe termijn van 30 dagen nog steeds geen beslissing genomen heeft, wordt de aanvraag beschouwd als zijnde geweigerd.

4.2 – MOTIVERINGSVERPLICHTING

Zowel het besluit houdende de vaststelling van de voorkoopperimeter als de beslissing tot voorkooprecht moeten uitdrukkelijk gemotiveerd worden in het licht van een of meer doeleinden van openbaar nut zoals bepaald in artikel 259 van het BWRO.

De bijzondere motiveringsverplichting van de voorkooprechthebbende overheid vloeit voort uit de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, samen gelezen met artikel 259 van het BWRO.

Daarom is het noodzakelijk dat deze beslissing melding doet van de wettelijke motieven (de wettelijke en reglementaire bepalingen met betrekking tot het voorkooprecht) en van de feitelijke motieven die het voorkooprecht verantwoorden en de beslissing funderen.

Deze motivering speelt een bijzonder belangrijke rol aangezien de controle van de rechtspraak op die handelingen uitsluitend gebeurt in het licht van de motieven die in deze handelingen tot uitdrukking komen.

Volgens deze motiveringsplicht moeten het openbaar nut en de noodzaak tot voorkoop voldoende blijken uit de beslissingen tot voorkoop. Deze elementen kunnen niet *in abstracto* worden onderzocht, maar wel in het licht van de nagestreefde doelstelling.

Zo kan een voorkoopprocedure ongeldig worden verklaard omdat de motieven niet afdoende werden aangegeven in de beslissing tot voorkoop, en dat ondanks het feit dat de beslissing berust op motieven van openbaar nut uit de beperkende lijst in artikel 259 van het BRWO.

Het volstaat dan ook niet de beslissing tot voorkoop te beperken tot een verwijzing naar een wettelijke bepaling of het besluit houdende de vaststelling van de voorkoopperimeter. Men moet uitdrukkelijk aangeven om welke feitelijke redenen de overheid haar keuze liet vallen op de goederen in kwestie.

Net zoals voor de vrederechtspraak in onteigeningszaken is hier de grootste voorzichtigheid geboden. Deze rechtspraak oefent immers een steeds grondigere interne wettelijkheidscontrole uit.

Zodoende is de formele en feitelijke motivering van openbaar nut een *conditio sine qua non* voor de wettelijkheid van de beslissing die de overheid heeft genomen. De voorkooprechtgebende overheid moet aantonen waarom zij het/de doeleinde(n) van de voorkoopperimeter nastreeft en waarom voorkoop noodzakelijk is.

De uitdrukkelijke beslissing om te verzaken aan het voorkooprecht is trouwens een individuele handeling. Ze is daarmee ook onderworpen aan de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen. De voorkooprechtgebende overheid dient voortaan haar uitdrukkelijke beslissing tot weigering te motiveren indien er derden bij de overdracht betrokken zijn (bijv. buurtcomités).

Wat het besluit houdende de vaststelling van de voorkoopperimeter betreft, vloeit de motiveringsplicht letterlijk voort uit artikel 260 van het BWRO.

Toch kan men zich afvragen of de vermelding van de doeleinden op zich volstaat of dat het besluit houdende de vaststelling van de voorkoopperimeter onderworpen is aan dezelfde strikte motiveringsvereiste als de beslissing tot voorkooprecht in hoofde van de voorkooprechtgebende overheid.

Het antwoord ligt in het midden.

Merken we eerst en vooral op dat een besluit tot voorkoop verantwoord kan worden aan de hand van een of meerdere doeleinden uit de beperkende lijst.

Vervolgens, artikel 2, 5° van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende het voorkooprecht laat er geen twijfel over bestaan dat het besluit houdende de vaststelling van de voorkoopperimeter het volgende moet vermelden :

5° de motivering van de nagestreefde doelstelling(en) van openbaar nut, van de grondinname en van duur van de voorkoopperimeter in het licht van de nagestreefde doelstelling(en) en van de voorkooprechthebbende overheden.

In ieder geval moet men vanuit het oogpunt van bovengenoemde rechtspraak enige duidelijkheid nastreven vanaf de goedkeuring van het besluit houdende de vaststelling van de voorkoopperimeter. Zo moet de Regering in haar motivering vermelden dat de goedkeuring van dat besluit kadert in een project omtrent de toekomst van de vastgestelde perimeter.

Ten slotte dringt de vergelijking met de onteigeningsrechtspraak zich des te meer op daar de voorkoopperimeter ook een perimeter voor onteigening kan zijn.

Ook al ligt het voor de hand dat de motivering van het besluit houdende de vaststelling van de voorkoopperimeter niet dezelfde duidelijkheid kan bereiken als de motivering van het besluit tot voorkooprecht, toch is hier de grootste voorzichtigheid geboden. Deze motivering dient dus aan de hand van deze twee handelingen verduidelijkt te worden.

4.3 – OPENBAARHEID

Teneinde de volledige openbaarheid van het besluit houdende de vaststelling van de voorkoopperimeter te garanderen, verschijnt het in het Belgisch Staatsblad, wordt het integraal bekendgemaakt aan iedere eigenaar van een goed of houder van zakelijke rechten op een goed dat gelegen is binnen de voorkoopperimeter. De kennisgeving aan de eigenaar die vermeld staat op de kadastrale legger en op het hierop vermelde adres wordt geacht geldig te zijn. Wanneer de eigenaars echter overleden zijn, dan wordt de kennisgeving verricht aan de erfgenamen, van wie de identiteit is doorgegeven door de bevoegde ontvanger van de registratie.

Na praktische problemen met het Hypotheekkantoor is beslist dat het besluit dat de voorkeeperimeter definieert niet meer in het register van het Hypotheekkantoor hoeft te worden ingeschreven. Om dit probleem op te lossen, moeten de eigenaars binnen een voorkeeperimeter ingeschreven staan in een inventaris die wordt beheerd door de Regie. Notarissen zijn verplicht om deze inventaris te raadplegen bij de voorbereiding van hun aktes.

Het besluit houdende de vaststelling van de voorkeeperimeter wordt van kracht vanaf de 10^{de} dag na de verschijning in het Belgisch Staatsblad, tenzij de Regering daar anders over beslist.

Een besluit met terugwerkende kracht is hier ondenkbaar aangezien hierdoor eerdere oteigeningen in vraag kunnen worden gesteld.

4.4 – DUUR VAN DE VOORKEEPERIMETER

Zoals hierboven reeds werd vermeld, is het volgens artikel 261 van het BWRO de taak van de Regering om in haar besluit de duur van de voorkeeperimeter vast te leggen. Die duur mag in principe de termijn van 7 jaar, te rekenen vanaf de publicatie in het Staatsblad, niet overschrijden.

De Regering kan, onder dezelfde voorwaarden als deze die gelden voor de invoering ervan, één keer het besluit ter bepaling van de aan het voorkeoprecht onderhevige perimeter verlengen voor een maximumduur van 5 jaar. Het besluit ter verlenging van de aan het voorkeoprecht onderhevige perimeter moet worden goedgekeurd zes maanden vóór het verstrijken van de perimeter die wordt verlengd, en dient vóór die tijd in het Staatsblad te verschijnen om te vermijden dat het besluit van kracht wordt na de geldigheidsduur van het oorspronkelijke besluit.

Het besluit tot verlenging is overigens onderworpen aan dezelfde formaliteiten als het aanvankelijke besluit, namelijk enerzijds aan de bijzondere motivering van de doeleinden van openbaar nut, zoals bepaald in artikel 259 van het BWRO, en anderzijds aan dezelfde openbaarheidvereisten.

4.5 – WIJZIGING EN OPHEFFING VAN HET BESLUIT TOT VASTSTELLING VAN DE VOORKOOPERIMETER

Het besluit tot vaststelling van de voorkooperimeter kan ook worden gewijzigd: het gaat hierbij zowel om de perimeter als om de doeleinden van openbaar nut die eraan ten grondslag liggen.

Dit besluit van wijziging houdt op te werken op dezelfde dag als het aanvankelijke besluit.

Het besluit tot vaststelling van de voorkooperimeter kan ten slotte door de Regering worden opgeheven wanneer het niet langer verantwoord is. Dit is het geval wanneer het voorwerp van openbaar nut dat de aanneming van het besluit rechtvaardigde uitgedoofd is.

Opnieuw worden de omstandigheden die de wijziging van de opheffing van de voorkooperimeter verantwoorden met bijzondere redenen omkleed in het licht van de doeleinden van openbaar nut die de wijziging of opheffing ervan rechtvaardigden.

Voor de openbaarheidvereisten verwijzen we naar hetgeen hierboven wordt vermeld omtrent de verlenging ⁽²²⁾.

²² Cf. punt 4.4. De duur van het
voorkooprecht

TITEL 5 UITOEFENING VAN HET VOORKOOPRECHT

Op enkele bijzonderheden na lijkt de voorkoopprocedure die de Brusselse wetgever heeft voorzien sterk op de procedures die de Waalse en Vlaamse wetgevers voorzagen.

De Brusselse wetgever wilde in de uitoefening van het voorkooprecht een onderscheid maken tussen onderhandse overdrachten en openbare verkopen.

Het stelsel is grondig herwerkt door de wijzigende ordonnantie.

5.1 – ONDERHANDSE OVERDRACHT

5.1.1. Meedelen van het compromis of van de ontwerpakte

Krachtens artikel 265 van het BWRO: wordt *'iedere schriftelijke of mondelinge overeenkomst die betrekking heeft op een overeenkomstig artikel 263 aan het voorkooprecht onderworpen overdracht onweerlegbaar geacht te zijn gesloten onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van het voorkooprecht dat krachtens deze ordonnantie is ingevoerd'*⁽²³⁾.

Op die manier wordt de overdrachtsakte die na het in voege treden van de voorkoopperimeter wordt opgesteld, geacht onherroepelijk te zijn gesloten onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van het voorkooprecht krachtens het huidige ontwerp.

Met andere woorden, de onderhandse overdracht kan slechts uitwerking hebben onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat er geen enkele voorkooprechthebbende overheid zich binnen de opgegeven termijn manifesteert ⁽²⁴⁾.

Op grond van het nieuwe artikel 266 van het BWRO is elke natuurlijke 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, verplicht om de Regie hiervan op de hoogte te brengen. Deze intentieverklaring tot overdracht moet gericht worden vanaf de verspreiding van het overdrachtaanbod, op welke drager ook.

²³ De hypothese van een mondelinge overeenkomst is niet alleen theoretisch van aard, bovendien is ook het bestaan ervan moeilijk aan te tonen.

²⁴ Om de termijn te bepalen, verwijzen we naar hetgeen hierna wordt toegelicht.

Bij ontstentenis is de notaris of de vastgoedmakelaar ⁽²⁵⁾, 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 correct is uitgevoerd. Bij ontstentenis betekent hij aan de Regie, uiterlijk twee maanden voor het verlijden van de authentieke akte, een afschrift van de voorlopige verkoopsovereenkomst of van het ontwerp van de akte van overdracht.

De grootste nieuwigheid is dus de verplichte betekening:

- > die enerzijds niet alleen toekomt aan de notaris, maar aan elke persoon die de intentie tot overdracht heeft en aan de vastgoedmakelaar die een goed te koop aanbiedt;
- > en die anderzijds moet worden uitgevoerd zodra het overdrachtaanbod is verspreid, op welke drager dan ook.

De doelstelling van deze wijziging is de Regie en de voorkooprechthebbende overheden zo vroegtijdig mogelijk op de hoogte te brengen van de goederen die zullen worden overgedragen. Dat is noodzakelijk voor een efficiënt beheer van het voorkooprecht.

Dit concept draagt eveneens bij tot een optimaal gebruik van de subsidies die kunnen worden toegekend om onroerende goederen aan te kopen en die vaak beperkt zijn in de tijd. Daarbij denken we vooral aan de wijkcontracten.

De intentieverklaring tot overdracht moet pas *“vanaf de verspreiding van het overdrachtaanbod, op welke drager dan ook”* worden uitgevoerd.

Deze vermelding verwijst rechtstreeks naar de noodzaak dat de intentie tot overdracht voldoende ‘geëxternaliseerd’ is om juridische gevolgen te vermijden.

Het maakt het bovendien mogelijk om de verspreiding van de voorlopige initiatieven te onderscheiden van de vaststelling van het aanbod.

Daaruit volgt dat de verkoper pas verplicht mag worden geacht om te verklaren dat hij de intentie heeft om zijn goed over te dragen, wanneer hij die heeft bekendgemaakt aan derden, hetzij via een affiche, hetzij via een advertentie op een website of in een krant.

Dat verhindert een eigenaar of een houder van zakelijke rechten geenszins om een kandidaat te zoeken voor de verkoop van zijn goed.

Bovendien verzekert het ingevoerde mechanisme de overdrager een snelle aankoop van zijn goed voor de prijs waarvoor hij het wil overdragen, zonder dat hij zich

²⁵ *In de betekenis 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.*

moet overleveren aan lange en moeizame onderhandelingen met derden.

Om zo goed mogelijk te beantwoorden aan de beschreven intentie van de wetgever, zijn de concepten 'intentie tot overdracht' en 'drager' op de volgende manier gedefinieerd in artikel 258 van het BWRO:

"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 website of in een dagblad,...) waarmee de intentie tot vervreemding ter kennis wordt gebracht van derden"

Concluderend, de natuurlijke of rechtspersoon die wordt bedoeld in artikel 266, §1, is verplicht om de Regie te informeren vanaf de externalisering van zijn intentie tot overdracht van een zakelijk recht dat is onderworpen aan het voorkooprecht.

Indien niet wordt voldaan aan deze formaliteit, moeten twee hypothesen worden onderscheiden:

- > hetzij de natuurlijke of rechtspersoon bedoeld in artikel 266, §1, stelt zijn goed te koop via een vastgoedmakelaar of een notaris die een vastgoedoverdracht begeleidt. Dan heeft de vastgoedmakelaar of de notaris de verplichting om de Regie te informeren;
- > hetzij de natuurlijke of rechtspersoon bedoeld in artikel 266, §1, stelt zijn goed te koop zonder tussenpersoon. Dan heeft de notaris de verplichting om de Regie te informeren.

Hieruit resulteert dus dat de notaris in elk geval verplicht is om *in fine* te verifiëren of het aanbod is doorgegeven aan de Regie.

Bij ontstentenis zal hij een strafrechtelijke of administratieve boete opgelegd krijgen.

Daarnaast moeten we vaststellen dat een vastgoedmakelaar die is opgetreden voorafgaand aan de notaris en die het aanbod niet heeft doorgegeven aan de Regie, gehouden wordt een administratieve boete te betalen, solidair met de notaris. De vastgoedmakelaar loopt eveneens het risico op een strafrechtelijke sanctie.

De gegevens die bij de intentieverklaring tot overdracht, de voorlopige verkoops-overeenkomst 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.

5.1.2. Behandeling door de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

De Regie stelt een inventaris op van de eigenaars die binnen de voorkoopperimeter vallen en houdt deze up-to-date. Notarissen zijn verplicht deze inventaris in te zien bij de voorbereiding van hun akte.

De Regering moet nog besluiten over de vorm van de inventaris en de modaliteiten van de kennisgeving.

Binnen acht dagen na de betekening in uitvoering van artikel 266, §1, verstrekt de Regie aan de overdrager, de vastgoedmakelaar of de notaris een ontvangstbewijs, indien het dossier volledig is, en verstrekt hij tegelijkertijd een kopie aan de houders van het voorkooprecht in de perimeter die onder het voorkooprecht valt.

Bij ontstentenis van een volledig dossier informeert de Regie binnen dezelfde termijn de overdrager, de vastgoedmakelaar of de notaris, met vermelding van de ontbrekende elementen. Binnen de acht dagen na de ontvangst van de ontbrekende elementen verstrekt de Regie het ontvangstbewijs en verstrekt tegelijkertijd een kopie van het volledige dossier aan de houders van het voorkooprecht binnen de perimeter die is onderworpen aan het voorkooprecht.

Bij ontstentenis van een ontvangsbewijs of kennisgeving van de onvolledigheid van het dossier binnen de vermelde termijnen, wordt het dossier verondersteld volledig te zijn en kan de onvolledigheid van het dossier niet meer worden toegerekend aan de overdrager, vastgoedmakelaar of notaris.

Men dient hier evenwel op te merken dat het begrip 'kennisgeving' niet werd gedefinieerd. Aangezien het om een administratieve procedure gaat, is het aangewezen er de betekenis aan toe te kennen die het begrip in het administratief recht heeft, namelijk de ontvangst van het stuk door de geadresseerde of de betekening ervan ten diens huize ⁽²⁶⁾.

5.1.3. Antwoorden van de houders van het voorkooprecht

Elke houder van het voorkooprecht richt uiterlijk binnen de 2 maanden na de betekening van de kennisgeving door de overdrager, vastgoedmakelaar of notaris van een volledig of als volledig beschouwd dossier, aan de verkoper en aan de Regie een document met daarin :

- > hetzij zijn beslissing om af te zien van de uitoefening van zijn voorkooprecht tegen de prijs en onder de voorwaarden die vermeld staan in het dossier ⁽²⁷⁾ ;
- > hetzij zijn beslissing tot uitoefening van zijn voorkooprecht tegen de prijs en onder de voorwaarden die vermeld staan in het dossier.

Bij uitblijven van een antwoord, wordt de houder van het voorkooprecht geacht af te zien van de uitoefening van zijn recht.

We wijzen er hier nog maar eens op dat, in tegenstelling tot het Franse recht, de Brusselse wetgever de betrokken houders van het voorkooprecht niet de mogelijkheid biedt om via de aankoop van een goed de door de overdrager voorgestelde prijs te beïnvloeden ⁽²⁸⁾.

5.1.4. Uitoefenen of afzien van het voorkooprecht door de voorkooprechthoudende overheid

Artikel 268 van het BWRO onderscheidt de twee volgende hypothesen : in de ene oefenen een of meerdere houders van het voorkooprecht hun voorkooprecht uit binnen de wettelijke termijn ; in de andere hypothese oefent geen enkele houder zijn recht binnen de wettelijke termijn uit.

In de **eerste hypothese** maakt de Regie, binnen de acht dagen na het verstrijken van de termijn, aan de notaris, de verkoper, de vastgoedmakelaar en de verschillende voorkooprechthebbenden die hun recht op voorkoop hebben uitgeoefend,

²⁶ Cf. Arbitragehof, arrest nr. 170/2003 van 17 december 2003.

²⁷ Indien hij afziet van de uitoefening van zijn voorkooprecht, vereist de sociale zekerheid dat hij aangeeft dat de afstand van het voorkooprecht slechts geldt voor de akte die aan hem werd bekendgemaakt en niet voor iedere andere latere akte omtrent de overdracht van hetzelfde goed.

²⁸ De afdeling wetgeving van de Raad van State oordeelde immers dat een dergelijke procedure, die een inbreuk vormt op het *privaat eigendomsrecht*, in het licht van het bepaalde in artikel 14 van de wet van 8 augustus 1980, de bevoegdheden van het Gewest om in die zin wetgevende initiatieven te nemen, te buiten gaat.

²⁹ *De afdeling wetgeving van de Raad van State heeft echter kritiek gegeven op die procedure. Zij meent immers dat er in alle gevallen op dient te worden gewezen dat in de zin van artikel 1583 van het Burgerlijk wetboek de 'verkoop tussen de partijen is voltrokken, en de koper van rechtswege de eigendom ten aanzien van de verkoper verkrijgt, zodra er overeenkomst is omtrent de zaak en de prijs, hoewel de zaak nog niet geleverd en de prijs nog niet betaald is'. Zo is de Raad van State zich niet bewust van de redenen waarom de Brusselse wetgever, in het licht van het principe van gelijkheid, hierin afwijkt van het Burgerlijk wetboek.*

³⁰ *Zoals hierna wordt uiteengezet, betreft de administratieve boete alleen de vastgoedmakelaar en de notaris. Ze wordt niet meer forfaitair vastgesteld. Bij deze boete komt een strafrechtelijke sanctie voor dezelfde personen.*

de identiteit bekend van de prioritaire voorkeurchtebbende, zoals bepaald in het besluit tot vaststelling van de voorkeurchtebbende.

Het aanvaarden door de prioritaire voorkeurchtebbende overheid van de in de overeenkomst of in de onderhandse akte vermelde prijs en voorwaarden, geldt als overdracht.

Dit betekent dat noch de overdrager noch de voorkeurchtebbende overheid zich aan hun engagement kunnen onttrekken.

De authentieke akte moet opgesteld worden binnen een termijn van vier maanden, te rekenen vanaf de overdracht.

De overdracht van de eigendom van het goed of van het zakelijke recht op het goed en de betaling van de prijs geschieden pas bij het ondertekenen van de authentieke akte (²⁹).

In de **tweede hypothese** brengt de Regie de overdrager ervan op de hoogte dat er geen houders van voorkeurchtebbende te kennen hebben gegeven dat ze binnen de wettelijke termijn gebruik willen maken van hun voorkeurchtebbende.

Op dit moment beschikt de overdrager vrij over zijn goed of zijn zakelijk recht indien enerzijds niets van de minimale informatie bij de intentieverklaring tot overdracht, de voorlopige voorkeurchtebbende of het ontwerp van de overdrachtakte die oorspronkelijk werd verstrekt op grond van artikel 266, §1, is gewijzigd of op een ander punt substantieel is veranderd, en indien anderzijds de authentieke akte is verleden en betekend door de notaris bij de Regie binnen een termijn van twee jaar, gerekend vanaf geven van de informatie door de Regie aan de overdrager over het afzien het voorkeurchtebbende.

Daartoe informeert de notaris de Regie binnen acht dagen van alle wijzigingen in de voorwaarden van de oorspronkelijk bekendgemaakte overdracht, op straffe van een administratieve boete die conform Hoofdstuk V van Titel X van de onderhavige Code wordt bepaald (³⁰).

Ingeval niet is voldaan aan een van deze voorwaarden, wordt het goed opnieuw onderworpen aan het voorkeurchtebbende, conform de onderhavige titel. De Regie brengt de betrokken houders van het voorkeurchtebbende hiervan op de hoogte. De procedure wordt vervolgd, overeenkomstig artikels 267 en 268, §1.

Met andere woorden, indien men afziet van het voorkeurchtebbende, vervalt de opschortende voorwaarde waarvan het compromis of het ontwerp van overdrachtsakte afhangt.

5.2 – OPENBARE VERKOOP

5.2.1. Bekendmaking van het bestek van de openbare verkoop en behandeling door de Regie

In het geval van een openbare aanbesteding bepaalt artikel 269, § 1 dat de instrumenterende notaris uiterlijk één maand vóór de eerste zitting het bestek van de openbare verkoop aan de Regie betekent.

Binnen de acht dagen na die betekening bezorgt de Regie het bestek aan de houders van het voorkeurecht met vermelding van de datum van de eerste zitting, waarop de houders van het voorkeurecht worden uitgenodigd.

De notaris en de Regie worden evenwel van deze verplichtingen ontslagen wanneer het besluit tot vaststelling van de aan het voorkeurecht onderhevige perimeter in werking treedt binnen de maand die aan de eerste zitting voorafgaat. In de praktijk is het immers niet mogelijk een dergelijke betekeningprocedure te voorzien zonder de datum van de zitting uit te stellen, wat gewoonlijk heel wat kosten met zich meebrengt voor publiciteit en gehuurde zalen.

Een dergelijk uitstel zou trouwens ontoelaatbaar zijn voor bepaalde openbare verkopen die onderworpen zijn aan strikte termijnen uit de wettelijke bepalingen die binnen het bevoegdheidsdomein van de federale overheid vallen.

Het bijzonder relatieve belang van de afwezigheid van kennisgeving moet geëvalueerd worden in het licht van het feit dat de voorkeurechthebbende overheden op dezelfde manier op de hoogte zijn gebracht van de openbare verkoop als derden.

In de beschouwde hypothese zullen de voorkeurechthebbende overheden de openbare verkoop bijwonen en bij de opening van de zitting de notaris van hun aanwezigheid op de hoogte brengen zodat deze de volgorde van de verkoop kan respecteren.

5.2.2. Uitoefening of afzien van het voorkeurecht door de voorkeurechthebbende overheid

Overeenkomstig de toepasselijke bepalingen vraagt de instrumenterende notaris aan het eind van de opbieding en vóór de aanbesteding (in het openbaar) of een van de houders van het recht van verkoop van plan is dat recht uit te oefenen tegen de prijs van het laatste bod.

Dit veronderstelt echter dat de notaris door zijn klant gemachtigd is om over te gaan tot de openbare verkoop van het goed tegen de prijs van het laatste bod.

Indien de verkopers de prijs te laag vinden, kunnen ze de verkoop van het goed intrekken alvorens het voorkeurecht te laten gelden.

In het geval van doorverkoop ten gevolge van de uitoefening van het recht op hoger bod moet dezelfde vraag openbaar worden gesteld bij het hogere bod. Het goed of het zakelijk recht op het goed wordt op die manier toegewezen aan de in orde van prioriteit best geplaatste houder van het voorkeurecht die verklaart zijn voorkeurecht uit te oefenen tegen de prijs van het laatste bod of opbod.

De houder van het voorkeurecht die tijdens de zitting van de openbare verkoop niet verklaart van zijn recht gebruik te willen maken, wordt verondersteld ervan af te zien.

Dit betekent dat een houder van het voorkeurecht zijn voorkeurecht niet na de laatste zitting van bod of opbod kan uitoefenen.

Indien wordt afgezien van het gebruik van het voorkeurecht, verloopt de verkoop verder overeenkomstig de regels houdende de openbare verkopen.

TITEL 6 DE UITOEFENING VAN HET VOORKOOPRECHT DOOR EEN VOORKOOPRECHTHEBBENDE OVERHEID VOOR REKENING VAN DERDEN

Artikel 262 van het BWRO vermeldt dat bepaalde voorkooprechthebbende overheden niet alleen voor eigen rekening kunnen handelen maar ook voor een derde, die in hetzelfde artikel wordt vermeld. Van de vijf voorkooprechthebbende overheden die volgens dit artikel kunnen worden aangesteld, beschikken slechts drie over voorkoopbevoegdheid voor een derde, met name:

- 1° het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 2° een gemeente van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 3° de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

³¹ Deze denkbeeldige situatie wordt geregeld door artikels 5 tot 7 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 11 september 2003 houdende het voorkooprecht.

6.1 – HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST ⁽³¹⁾

6.1.1. Afsluiting van een contract met een derde partij

Indien het Brussels Hoofdstedelijk Gewest als voorkooprechthebbende overheid wordt vermeld, is het bevoegd om een contract af te sluiten met een of meerdere instellingen van gewestelijk openbaar nut zonder voorkooprecht teneinde de modaliteiten vast te stellen waardoor zij het voorkooprecht zou kunnen uitoefenen voor rekening van deze instelling(en) in het kader van de doelstelling(en) van openbaar nut, bepaald in het besluit houdende de vaststelling van de voorkoopperimeter.

In dit contract worden daarenboven de volgende elementen vermeld:

- 1° de nagestreefde doelstelling(en) van openbaar nut uit de lijst van doelstellingen die vermeld worden in het besluit houdende de vaststelling van de voorkoopperimeter;
- 2° indien er meerdere ondertekenende instellingen van gewestelijk openbaar nut zijn, hun orde van prioriteit.

Voor de te volgen procedure werd de onder punt 5 beschreven procedure gevolgd. Merken we op dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voorrang geniet ten opzichte van de instellingen waarmee het een contract heeft afgesloten, op voorwaarde dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest haar voorkooprecht prioritair kan uitoefenen. Met andere woorden, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zal het voorkooprecht uitsluitend uitoefenen voor rekening van een instelling van gewestelijk openbaar nut indien het zelf haar voorkooprecht niet uitoefent.

6.1.2. Procedure in het geval van een onderhandse overdracht

In het geval van een onderhandse overdracht betekent het Brussels Hoofdstedelijk Gewest binnen de acht dagen na de bij toepassing van artikel 266 van het BWRO door de notaris uitgevoerde betekening een kopie ervan aan elke instelling van gewestelijk openbaar nut die partij is van het contract.

Binnen de 40 dagen na de betekening door de notaris van een volledig of als dusdanig beschouwd dossier, geeft elke instelling van gewestelijk openbaar nut kennis aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van :

- > hetzij haar beslissing afstand te doen van de aan het Gewest gegeven opdracht om het voorkooprecht in haar naam en onder de in het dossier vermelde voorwaarden uit te oefenen ;
- > hetzij haar beslissing het Gewest opdracht te geven het voorkooprecht in haar naam en onder de in het dossier vermelde voorwaarden uit te oefenen, overeenkomstig artikel 266 van het BWRO.

Bepalen wanneer precies deze termijn van 40 dagen ingaat, levert wel enig probleem op, aangezien men niet weet of er gerekend moet worden vanaf de datum van ontvangst van het schrijven van de notaris dan wel vanaf de datum van het ontvangstbewijs waardoor de termijn begint te lopen. Afgaand op de bewoordingen van de bepalingen zou men eerder geneigd zijn te denken dat het de datum van ontvangst van het schrijven is die in aanmerking moet worden genomen. In dat geval stelt zich echter weer een probleem wanneer de betekening vanwege de notaris onvolledig is. Vanaf welk tijdstip begint de termijn te lopen ?

De ontstentenis van betekening van een instelling van gewestelijk openbaar nut binnen de termijn staat gelijk met het afstand doen van de opdracht om het voorkooprecht uit te oefenen.

Indien het Brussels Hoofdstedelijk Gewest opdracht heeft gekregen het voorkeepsrecht uit te oefenen voor een of meerdere bovengenoemde instelling(en) van gewestelijk openbaar nut, geeft zij kennis aan de Regie, overeenkomstig artikel 267 van het BWRO, van haar beslissing om het voorkeepsrecht uit te oefenen onder de in het dossier vermelde prijs en voorwaarden voor rekening van de instelling van gewestelijk openbaar nut die ze aanstelt in naleving van de in het contract bepaalde orde van prioriteit.

Bij haar beslissing voegt het een kopie van de beslissing van de instelling van gewestelijk openbaar nut, waarvan het hiervoor opdracht krijgt.

6.1.3. Procedure in het geval van een openbare toewijzing

In het geval van openbare toewijzing betekent het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aan iedere instelling van gewestelijk openbaar nut die partij is bij het contract, binnen de acht dagen volgend op de betekening die werd uitgevoerd bij toepassing van artikel 269, § 1, lid 2, van het BWRO, een kopie van het bestek van de openbare verkoop met aanduiding van de datum van de eerste zitting.

Binnen de 8 dagen volgend op deze betekening en ten laatste 8 dagen voor de datum van de eerste zitting, betekent iedere instelling van gewestelijk openbaar nut aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest :

- > hetzij de beslissing tot afzien van het geven van een mandaat voor het uitoefenen van het voorkeepsrecht in haar naam en onder de in het dossier vermelde prijs en voorwaarden ;
- > hetzij de beslissing tot het verlenen van een mandaat voor het uitoefenen van het voorkeepsrecht in haar naam en onder de in het dossier vermelde prijs en voorwaarden, overeenkomstig artikel 266 van het BWRO.

De ontstentenis van betekening van een instelling van gewestelijk openbaar nut binnen de termijn staat gelijk met het afstand doen van het opdracht geven om het voorkeepsrecht uit te oefenen.

Indien het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de opdracht heeft gekregen het voorkeepsrecht uit te oefenen voor een of meerdere bovengenoemde instelling(en) van gewestelijk openbaar nut, neemt het deel aan de verkoop en het opbod voor rekening van de instelling van gewestelijk openbaar nut die ze aanstelt, in naleving van de in het contract bepaalde orde van prioriteit.

6.2 – EEN GEMEENTE VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Indien een gemeente van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest als voorkooprecht-hebbende overheid vermeld wordt, is zij bevoegd om een contract af te sluiten met haar Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn om de modaliteiten vast te stellen waardoor zij het voorkooprecht voor rekening van haar Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn kan uitoefenen.

Dit contract vermeldt daarenboven de door het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn nagestreefde doelstelling(en) van openbaar nut uit de lijst van doelstellingen die vermeld worden in het besluit houdende de vaststelling van de voorkoopperimeter.

De te volgen procedure is zowel in het geval van een onderhandse overdracht als in dat van openbare toewijzing in alle opzichten gelijk aan de procedure zoals beschreven indien het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met een of meerdere instellingen van gewestelijk openbaar nut die niet over voorkoopbevoegdheid beschikken [een contract heeft gesloten.]

6.3 – DE BRUSSELSE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ

Indien de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij als voorkooprecht-hebbende overheid vermeld wordt, is zij tevens bevoegd om een contract af te sluiten met een of meerdere openbare vastgoedmaatschappijen en/of het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest teneinde de modaliteiten vast te stellen waardoor zij het voorkooprecht voor rekening van die vastgoedmaatschappij(en) en/of voor het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kan uitoefenen.

Het contract en de vereisten inzake de te volgen procedure zijn gelijk aan deze die gelden in het geval van een contract, afgesloten tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de instellingen van openbaar nut.

TITEL 7 ONTEIGENING EN VOORKOOPRECHT

Krachtens artikel 270 van het BWRO kunnen *'De voorkooprechthebbende overheden die met het oog op de realisatie van hun opdracht onteigeningsbevoegdheid hebben en die in het besluit ter bepaling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter aangesteld zijn, kunnen overgaan tot de onteigening van de in deze perimeter opgenomen onroerende goederen voor de doelstellingen van openbaar nut die de goedkeuring ervan hebben gerechtvaardigd **zonder dat een voorkoopprocedure die wordt toegepast krachtens deze titel vooraf moet gaan aan de onteigeningsprocedure.**'*

Deze bepaling kan uitsluitend worden begrepen als een machtiging van de Regering om te onteigenen te algemene nutte om de redenen van openbaar nut die zijn beoogd in het besluit ter bepaling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter.

Daarbij mag men evenwel niet uit het oog verliezen dat de procedure inzake voorkooprecht en deze betreffende de onteigening in wezen volledig verschillend zijn. Het bewijs hiervan is dat een perimeter waarin het voorkooprecht kan worden uitgeoefend automatisch ook kan worden onteigend, maar dat het omgekeerde niet het geval is.

Zoals door de Raad van State immers werd opgemerkt in haar advies uitgebracht naar aanleiding van het ontwerp van ordonnantie van 18 juli 2002, doet deze bepaling hoegenaamd geen afbreuk aan de verplichting in hoofde van de Gewestelijke Regering om een onteigeningsbesluit op te maken alvorens tot de gerechtelijke fase over te gaan. Dit besluit dient specifiek met redenen te zijn omkleed op het vlak van het algemeen nut dat door de onteigening wordt gediend.

Bovendien dient de nodige aandacht te worden besteed aan de bepalingen van artikel 272 van het BWRO waarbij de voorkooprechthebbende overheid die de onteigeningsprocedure heeft ingeleid gemachtigd is om ze voort te zetten tot na de datum waarop het besluit ter bepaling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter ophoudt te gelden.

Het is namelijk zo dat men zou kunnen oordelen dat het bestaan van een voorkoopperimeter die wordt omgevormd tot een onteigeningsperimeter en al te lang

als dusdanig blijft bestaan, onverenigbaar is met artikel 1 van het eerste aanvullend protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens, aangezien ze de dreiging van een nakende onteigening inhoudt die als buitensporig zou kunnen worden bestempeld.

Merken we tot slot op dat de Brusselse wetgever de te volgen gerechtelijke procedure tot onteigening voortaan aangeeft om mogelijke controverses over dit onderwerp kort te sluiten. Het betreft de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemene nutte. Deze procedure heeft het voordeel dat de juridische fase van de onteigening veel sneller doorlopen kan worden dan op basis van de wet van 17 april 1835 op de onteigening ten algemene nutte ⁽³²⁾.

Voor de berekening van de waarde van het onteigend goed wordt geen rekening gehouden met :

- > de meerwaarde of minderwaarde die voortvloeit uit een of meerdere tussenkomsten te algemene nutte die de bepaling van de desbetreffende aan het voorkeurecht onderhevige perimeter verantwoordt, afgezien van het feit dat de bepaling van deze perimeter, die precies tot doel heeft om de speculatie tegen te gaan waartoe de aankondiging van een openbare tussenkomst binnen een bepaalde perimeter ten nadele van de tussenkommende openbare overheden aanleiding geeft, hierdoor geen nuttig effect meer sorteert.
- > de waardevermeerdering van het goed als gevolg van verbeteringswerken die werden uitgevoerd in strijd met de wettelijke en verordenende stedenbouwkundige bepalingen. Dit zou immers strijdig zijn met de openbare orde.

Zoals blijkt uit het advies van de Sectie Wetgeving van de Raad van State betreffende het ontwerp van ordonnantie van 18 juli 2002, kan men zich voorstellen dat het onteigeningsrecht in twee gevallen wordt uitgeoefend :

- > hetzij omdat de eigenaar van een goed gelegen binnen de aan het voorkeurecht onderhevige perimeter weigert om het te verkopen en het algemeen nut gediend is met de aankoop van dit goed :
- > hetzij in het geval dat de uitoefening van het voorkeurecht gefaald heeft. In dit geval dient de onteigeningsprocedure te worden ingesteld tegen de koper.

Zoals reeds aangegeven heeft de wetgever bevestigd dat het niet vereist is dat de onteigeningsprocedure wordt voorafgegaan door een voorkeurechtprocedure.

³² De procedure die is voorzien door de wet van 17 april 1835 kent veel langere termijnen en bijkomende fasen. Zo moet men op basis van de wet van 26 juli 1962 de overdracht van een eigendom binnen een theoretische termijn van 1 maand en een praktische termijn van 2 tot 4 maanden verkrijgen, terwijl dit minimaal 196 dagen is op basis van de wet van 17 april 1835 om hetzelfde resultaat te bereiken.

TITEL 8 SANCTIES

8.1 – SPECIFIEKE SANCTIES

De Brusselse wetgever heeft drie specifieke sancties voorzien: één op burgerrechtelijk vlak, één op strafrechtelijk vlak en één op administratief vlak.

8.1.1. Vordering tot indeplaatsstelling

Ten eerste stelt de wijzigende ordonnantie in artikel 274, §1 van het BWRO: *“De verwezenlijking van een overdracht in strijd met het voorkoopprecht van een voorkoopprechthebbende overheid geeft recht op een vordering tot indeplaatsstelling ten gunste van elke benadeelde houder van het voorkoopprecht”*.

Concreet verloopt die indeplaatsstelling op de volgende manier.

De vordering is gericht tegen zowel de overdrager als 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 voorkoopprechthebbende 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 voorkoopprechthebbende 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 ⁽³³⁾.

³³ *Overeenkomstig artikel 266, §1, vierde lid, 5° en 6° van het BWRO.*

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.

In het geval van samenloop tussen meerdere houders van het voorkooprecht, wordt de voorkeur altijd gegeven aan de prioritairere voorkooprecht-houdende overheid, in de volgorde bedoeld in artikel 262, tweede lid.

Indien een niet-prioritaire houder de vordering instelt, dan moet hij het bewijs leveren dat de prioritairere voorkooprecht-houdende overheid (-eden) heeft (hebben) afgezien van het voordeel van de vordering tot indeplaatsstelling.

Op deze manier kan elke houder van een voorkooprecht, hetzij direct via het besluit dat de voorkoopperimeter vastlegt, hetzij via een contract met een voorkooprecht-houdende overheid, deze vordering tot indeplaatsstelling voeren, op voorwaarde dat hij niet impliciet of expliciet heeft afgezien van de uitoefening van dit recht.

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”.

De voorkooprecht-houdende overheid die dergelijke vordering instelt, dient bereid te zijn om, indien de verkoop ongeldig wordt verklaard, het voorkooprecht uit te oefenen in de plaats van de uitgewonnen koper. Zoniet kan zij niet het bewijs leveren dat zij over het vereiste belang beschikt om in rechte op te treden, zoals bepaald in artikel 19 van het Gerechtelijk Wetboek. Alvorens een dergelijke vordering wordt ingesteld, dient de overheid ook over voldoende financiële middelen te beschikken om dit recht uit te oefenen, bij gebreke waaraan het door de wet vereiste belang alsnog zou worden gelogenstraft ⁽³⁴⁾.

8.1.2. Strafrechtelijke sanctie

Daarnaast voorziet de wijzigende ordonnantie de mogelijkheid om strafrechtelijke boetes op te leggen op grond van artikel 300, 14° van het BRWO, dat het volgende bepaalt:

“Volgende handeling geldt als misdrijf:

(..)

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”.

³⁴ *Memorie van toelichting bij de ordonnantie van 18 juli 2002 houdende het voorkooprecht, A-307/1-2001/2002, p. 9*

Dit betreft hoofdzakelijk de inbreuk op de verplichting voor de notaris en de vastgoedmakelaar:

- > om de intentie tot overdracht, de voorlopige verkoopovereenkomst of het initiële ontwerp van de overdrachtsakte bekend te maken;
- > en/of elke later aangebrachte wijziging van de minimale informatie of van andere essentiële elementen.

Wanneer de authentieke akte niet verleden en betekend is door de notaris aan de Regie binnen een termijn van twee jaar gerekend vanaf de informatie aan de overdrager door de Regie over het afzien van het voorkooprecht, dan krijgt de notaris eveneens een strafrechtelijke boete.

Op grond van artikel 306 van het BWRO zijn deze feiten strafbaar met een gevangenisstraf van acht dagen tot drie maanden en een geldboete van 2,50 tot 7.500 euro of één van deze straffen.

³⁵ Art. 307, §1 van het BWRO.

De straffen zijn echter een gevangenisstraf van vijftien dagen tot zes maanden en geldboete van 500 tot 15.000 euro, of één van deze straffen alleen, indien de schuldigen aan de in het artikel 300 van het BWRO omschreven misdrijven, personen zijn die wegens hun beroep of activiteit onroerende goederen kopen, verkavelen, te koop of te huur stellen, verkopen of verhuren, bouwen of verplaatsbare inrichtingen opstellen. Hetzelfde geldt voor degenen die bij die verrichtingen als tussenpersoon optreden. Hierbij wordt rechtstreeks bedoeld op notarissen en vastgoedmakelaars.

Naast de straf beveelt de rechtbank, op vordering van de houder van het voorkooprecht, de indeplaatsstelling van deze laatste in de rechten van de koper ⁽³⁵⁾. De vordering tot indeplaatsstelling wordt dan uitgevoerd overeenkomstig artikel 274 van het BWRO.

8.1.3. Administratieve boete

Tot slot voorziet de wijzigende ordonnantie de mogelijkheid om een administratieve boete op te leggen aan de notaris en/of de vastgoedmakelaar, op grond van artikels 313 bis en volgende.

> **Principe:**

Kunnen worden veroordeeld tot een administratieve boete van 2.500 tot 10.000 euro, de vastgoedmakelaars en de notarissen die de formaliteiten opgelegd door artikel 266, §1 en 268, §2 miskennen.

Dit betreft vooral de inbreuk op de verplichting tot bekendmaking van de intentie tot overdracht, de voorlopige verkoopsovereenkomst of het initiële ontwerp van de overdrachtsakte en/of elke later aangebrachte wijziging van de minimale informatie of van andere essentiële elementen.

Dezelfde boete is van toepassing wanneer de authentieke akte niet is verleden en bekendgemaakt door de notaris aan de Regie binnen een termijn van twee jaar gerekend vanaf de gegeven informatie aan de overdrager door de Regie over het afzien van het voorkooprecht.

> **Geen cumul:**

Aangezien deze inbreuken eveneens beboetbaar zijn met een strafrechtelijke sanctie, mag de administratieve boete alleen worden opgelegd indien geen enkele strafrechtelijke actie wordt ondernomen door het openbare ministerie.

Elke handeling die een inbreuk vormt ⁽³⁶⁾ wordt per aangetekend schrijven binnen tien dagen na de vaststelling van de inbreuk in één exemplaar gemeld aan de leidende ambtenaar van de Regie en aan de procureur des konings.

De procureur des konings meldt binnen zes maanden na het versturen van de akte waarin de inbreuk wordt vastgesteld aan de leidende ambtenaar van de Regie zijn beslissing om de vermeende dader van de 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.

De beslissing van de procureur des konings om de overtreder niet te vervolgen of het ontbreken van een beslissing binnen de toegekende termijn laat het opleggen van een administratieve boete toe.

³⁶ Zoals bedoeld in artikel 313bis van het BWRO.

> Procedure:

De administratieve boete wordt opgelegd door de leidende ambtenaar van de Regie of, bij afwezigheid, vakantie of verhindering van deze persoon, door de adjunct-leidende ambtenaar.

De leidende ambtenaar van de Regie beslist, nadat hij de persoon die in aanmerking komt voor een administratieve boete de kans heeft geboden 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. Het bedrag wordt bepaald overeenkomstig de algemene principes van evenredigheid en non-discriminatie.

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 per aangetekende brief betekend:

- 1° aan de persoon die tot een administratieve boete kan worden veroordeeld;
- 2° aan de procureur des konings.

> Gevolgen:

De betaling van de administratieve boete maakt een einde aan de strafvordering.

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 gevisieerd en uitvoerbaar verklaard door de directeur-generaal van het bestuur Financiën en Begroting van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Indien binnen drie jaar na de datum van de eerste vaststelling een nieuwe inbreuk wordt vastgesteld, worden de vastgestelde bedragen verdubbeld.

> **Beroep:**

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.

³⁷ Cass. Fr., 9 januari 1999,
Rec. Dalloz-Sirey, 1999, blz. 37

8.2 – SANCTIES VAN GEMEEN RECHT

Herinneren we eraan dat er in het gemeen recht een waaier van sancties is voorzien die uitermate geschikt zijn om allerhande handelwijzen te fruniken die erop zijn gericht het voorkooprecht te ondermijnen.

De mechanismen van rechtsmisbruik en de bedrieglijke benadeling van de rechten van derden evenals de simulatietheorie kunnen in dergelijke omstandigheden uiterst nuttig zijn. Zo werd geacht dat het procédé waarbij de partijen een uiterst waardevol goed hebben omgeruild voor een goed met geringe waarde tegen betaling van een aanzienlijk opgeld, teneinde zodoende het voorkooprecht te omzeilen, alleszins onrechtmatig is⁽³⁷⁾.

BIJLAGE

*Vorige versie op grond
van de ordonnantie van 18 juli 2002
houdende het voorkeopsrecht*

*Gecoördineerde tekst conform de ordonnantie
van 19 maart 2009 tot wijziging van titel VII
en titel X van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke
Ordening betreffende het voorkeopsrecht*

Titel VII

Het voorkeopsrecht

Hoofdstuk I

Algemene bepalingen

Titel VII

Het voorkeopsrecht

Hoofdstuk I

Algemene bepalingen

Art. 258. – Voor de toepassing van deze titel wordt begrepen onder :	Art. 258. – Voor de toepassing van deze titel wordt begrepen onder :
1° Woningen van het sociale type : woningen waarvan de huur of de verkoop bestemd is voor een bevolkingsgroep waarvan de inkomens geen 20 % hoger zijn dan deze die recht geven op een sociale woning;	1° Woningen van het sociale type : woningen waarvan de huur of de verkoop bestemd is voor een bevolkingsgroep waarvan de inkomens geen 20 % hoger zijn dan deze die recht geven op een sociale woning;
2° Aan het voorkeopsrecht onderhevige perimeteer : de door de Regering vastgelegde perimeteer die de verschillende onroerende goederen omvat die zijn onderworpen aan het door deze ordonnantie ingevoerde voorkeopsrecht ;	2° Aan het voorkeopsrecht onderhevige perimeteer : de door de Regering vastgelegde perimeteer die de verschillende onroerende goederen omvat die zijn onderworpen aan het door deze ordonnantie ingevoerde voorkeopsrecht ;
3° Grondregie : de Grondregie die werd opgericht door de ordonnantie van 8 september 1994 houdende de oprichting van de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ;	3° Grondregie : de Grondregie die werd opgericht door de ordonnantie van 8 september 1994 houdende de oprichting van de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ;
4° Prioritaire voorkeopsrecht-hebbende overheid : de voorkeopsrecht-hebbende overheid die, van de verschillende voorkeopsrecht-hebbende overheden die hun beslissing te kennen hebben gegeven om hun voorkeopsrecht uit te oefenen, het best geplaatst is volgens de orde van prioriteit, bepaald door de Regering in het besluit ter bepaling van de aan het voorkeopsrecht onderhevige perimeteer.	4° Prioritaire voorkeopsrecht-hebbende overheid : de voorkeopsrecht-hebbende overheid die, van de verschillende voorkeopsrecht-hebbende overheden die hun beslissing te kennen hebben gegeven om hun voorkeopsrecht uit te oefenen, het best geplaatst is volgens de orde van prioriteit, bepaald door de Regering in het besluit ter bepaling van de aan het voorkeopsrecht onderhevige perimeteer ;
	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. 259. - De krachtens deze ordonnantie ingevoerde voorkooprechten worden uitgeoefend in het algemeen belang, met het oog op:	Art. 259. - De krachtens deze ordonnantie ingevoerde voorkooprechten worden uitgeoefend in het algemeen belang, met het oog op:
1° de realisatie van voorzieningen van collectief belang en van openbaar nut die onder de bevoegdheden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vallen;	1° de realisatie van voorzieningen van collectief belang en van openbaar nut die onder de bevoegdheden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de gemeenten of O.C.M.W.'s vallen;
2° de bestrijding van de leegstand en de onbewoonbaarheid van gebouwen;	2° het bestaan van verlaten of onbewoonbare gebouwen bestrijden;
3° liet behoud of de opwaardering van het op de bewaarlijst ingeschreven of beschermde erfgoed ;	3° liet behoud of de opwaardering van het op de bewaarlijst ingeschreven of beschermde erfgoed ;
4° de realisatie van woningen van het sociale type.	4° de realisatie van woningen van het sociale type of middelgrote woningen ;
	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°.

Hoofdstuk II*De aan het voorkeoprecht onderhevige perimeter.***Hoofdstuk II***De aan het voorkeoprecht onderhevige perimeter.*

<p>Art. 260. - Elke aan het voorkeoprecht onderhevige perimeter wordt bepaald door de Regering uit eigen beweging of op aanvraag van een van de onder artikel 262 vermelde voorkeoprechthebbende overheden.</p>	<p>Art. 260. - Elke aan het voorkeoprecht onderhevige perimeter wordt bepaald door de Regering uit eigen beweging of op aanvraag van een van de onder artikel 262 vermelde voorkeoprechthebbende overheden.</p>
<p>In dat laatst geval beslist de Regering binnen de zestig dagen vanaf de neerlegging bij de post van de aanvraag van de voorkeoprechthebbende overheid. Bij ontstentenis van beslissing binnen die termijn kan de voorkeoprechthebbende overheid die de aanvraag geformuleerd heeft een herinnering richten aan de Regering. Indien de Regering, na het verstrijken van een nieuwe termijn van 30 dagen, geen beslissing genomen heeft, wordt de aanvraag beschouwd als zijnde geweigerd.</p>	<p>In dat laatst geval beslist de Regering binnen de zestig dagen vanaf de neerlegging bij de post van de aanvraag van de voorkeoprechthebbende overheid. Bij ontstentenis van beslissing binnen die termijn kan de voorkeoprechthebbende overheid die de aanvraag geformuleerd heeft een herinnering richten aan de Regering. Indien de Regering, na het verstrijken van een nieuwe termijn van 30 dagen, geen beslissing genomen heeft, wordt de aanvraag beschouwd als zijnde geweigerd.</p>
<p>Het besluit van de Regering wordt speciaal met redenen omkleed wat één of meerdere van de in artikel 259 bedoelde doelstellingen van algemeen nut betreft.</p>	<p>Het besluit van de Regering wordt speciaal met redenen omkleed wat één of meerdere van de in artikel 259 bedoelde doelstellingen van algemeen nut betreft.</p>
<p>Het Regeringsbesluit wordt bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad . Het wordt in zijn geheel betekend aan elke eigenaar wiens goed is gelegen in de aan het voorkeoprecht onderhevige perimeter. Een uittreksel ervan wordt overgenomen in liet register van de hypotheekbewaring:</p>	<p>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.</p>
	<p>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 erfgenen wier identiteit meegedeeld is door de bevoegde ontvanger van de registratie.</p>
<p>De Regering bepaalt de toepassingsmodaliteiten van onderhavig artikel, met inbegrip van liet model van de aanvraag en van de herinneringsbrief.</p>	<p>De Regering bepaalt de toepassingsmodaliteiten van onderhavig artikel, met inbegrip van liet model van de aanvraag en van de herinneringsbrief.</p>
<p>Art. 261. - Het besluit ter bepaling van de aan liet voorkeoprecht onderhevige perimeter stipuleert de geldigheidsduur ervan, die niet meer dan zeven jaar mag bedragen met ingang vanaf de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad.</p>	<p>Art. 261. - Het besluit ter bepaling van de aan liet voorkeoprecht onderhevige perimeter stipuleert de geldigheidsduur ervan, die niet meer dan zeven jaar mag bedragen met ingang vanaf de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad.</p>
<p>De Regering kan, onder dezelfde voorwaarden als deze die gelden voor de invoering ervan, één keer het besluit ter bepaling van de aan het voorkeoprecht onderhevige perimeter verlengen voor een maximumduur van vijf jaar, het wijzigen of opheffen.</p>	<p>De Regering kan, onder dezelfde voorwaarden als deze die gelden voor de invoering ervan, één keer het besluit ter bepaling van de aan het voorkeoprecht onderhevige perimeter verlengen voor een maximumduur van vijf jaar, het wijzigen of opheffen.</p>

De omstandigheden die de wijziging, verlenging of opheffing valt de aan het voorkeoprecht onderhevige perimeteer verantwoordden, worden met speciale redenen omkleed in liet besluit, aan de hand van de in artikel 259 vastgelegde doelstellingen van openbaar nut.	De omstandigheden die de wijziging, verlenging of opheffing valt de aan het voorkeoprecht onderhevige perimeteer verantwoordden, worden met speciale redenen omkleed in liet besluit, aan de hand van de in artikel 259 vastgelegde doelstellingen van openbaar nut.
Het Regeringsbesluit ter verlenging, wijziging of opheffing van de aan het voorkeoprecht onderhevige perimeteer wordt bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. Het wordt in zijn geheel betekend aan elke eigenaar wiens goed is gelegen in de aan het voorkeoprecht onderhevige perimeteer.	Het Regeringsbesluit ter verlenging, wijziging of opheffing van de aan het voorkeoprecht onderhevige perimeteer wordt bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. 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 voorkeoprecht 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.
Het besluit ter verlenging van de aan het voorkeoprecht onderhevige perimeteer moet zes maanden vóór het verstrijken van de perimeteer die het verlengt, worden goedgekeurd.	Het besluit ter verlenging van de aan het voorkeoprecht onderhevige perimeteer moet zes maanden vóór het verstrijken van de perimeteer die het verlengt, worden goedgekeurd.
Het besluit ter wijziging van de aan het voorkeoprecht onderhevige perimeteer houdt op te gelden op dezelfde dag als het aanvankelijk besluit.	Het besluit ter wijziging van de aan het voorkeoprecht onderhevige perimeteer houdt op te gelden op dezelfde dag als het aanvankelijk besluit.

Hoofdstuk III

De houders van het voorkeoprecht

Art. 262. - De voorkeoprechthebbende overheden die de Regering kan aanstellen in het besluit ter bepaling van de aan het voorkeoprecht onderhevige perimeteer zijn:
1. het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dat handelt voor eigen rekening of voor rekening van een instelling van openbaar nut dat ervan afhangt en dat niet bedoeld is in de artikelen 3, 4 en 5 ;
2. de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, die handelen voor eigen rekening of voor rekening van hun openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn;
3. de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij van Brussel ;

Hoofdstuk III

De houders van het voorkeoprecht

Art. 262. - De voorkeoprechthebbende overheden die de Regering kan aanstellen in het besluit ter bepaling van de aan het voorkeoprecht onderhevige perimeteer zijn:	Art. 262. - De voorkeoprechthebbende overheden die de Regering kan aanstellen in het besluit ter bepaling van de aan het voorkeoprecht onderhevige perimeteer zijn:
1. het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dat handelt voor eigen rekening of voor rekening van een instelling van openbaar nut dat ervan afhangt en dat niet bedoeld is in de artikelen 3, 4 en 5 ;	1. het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dat handelt voor eigen rekening of voor rekening van een instelling van openbaar nut dat ervan afhangt en dat niet bedoeld is in de artikelen 3, 4, 5, 6, 7 en 8 ;
2. de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, die handelen voor eigen rekening of voor rekening van hun openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn;	2. de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, die handelen voor eigen rekening of voor rekening van hun openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, alsook de autonome gemeentebedrijven die werden opgericht in toepassing van de artikelen 263bis tot 263decies van de Nieuwe Gemeentewet ;
3. de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij van Brussel ;	3. de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij van Brussel ;

4. de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij die handelt voor eigen rekening, voor rekening van een openbare vastgoedmaatschappij, bedoeld door de ordonnantie van 9 september 1993 ter wijziging van de Wooncode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en aangaande de sector van de sociale woningen of voor rekening van het Woningfonds van de gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;	4. de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij die handelt voor eigen rekening, voor rekening van een openbare vastgoedmaatschappij, bedoeld door de ordonnantie van 9 september 1993 ter wijziging van de Wooncode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en aangaande de sector van de sociale woningen of voor rekening van het Woningfonds van de gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
5. de Gewestelijke Havenmaatschappij van Brussel.	5. de Gewestelijke Havenmaatschappij van Brussel;
	6. de Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel;
	7. het Gewestelijk Agentschap voor Netheid;
	8. de Gewestelijke Investeringsmaatschappij voor Brussel.
Wanneer het besluit ter bepaling van de aan het voorkeepsrecht onderhevige perimeter meerdere voorkeepsrechthebbende overheden aanduidt, bepaalt het hun orde van prioriteit.	Wanneer het besluit ter bepaling van de aan het voorkeepsrecht onderhevige perimeter meerdere voorkeepsrechthebbende overheden aanduidt, bepaalt het hun orde van prioriteit.
De Regering bepaalt de uitvoeringsmodaliteiten van dit artikel, met inbegrip van de modaliteiten volgens dewelke het Gewest, de gemeenten en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij het voorkeepsrecht uitoefenen voor rekening van de hogerop aangeduide personen die geen rechtstreekse voorkeepsbevoegdheid hebben.	De Regering bepaalt de uitvoeringsmodaliteiten van dit artikel, met inbegrip van de modaliteiten volgens dewelke het Gewest, de gemeenten en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij het voorkeepsrecht uitoefenen voor rekening van de hogerop aangeduide personen die geen rechtstreekse voorkeepsbevoegdheid hebben.

Hoofdstuk IV

De uitoefening van het voorkeepsrecht

Afdeling 1

De aan het voorkeepsrecht onderworpen vastgoedoperaties

Art. 263. – Wanneer een voorkeepsrecht is bepaald overeenkomstig deze ordonnantie, is het van toepassing op alle overdrachten, tegenvergoeding, van de volle eigendom van onroerende goederen of delen van onroerende goederen, al dan niet bebouwd.

Hoofdstuk IV

De uitoefening van het voorkeepsrecht

Afdeling 1

De aan het voorkeepsrecht onderworpen vastgoedoperaties

Art. 263. – **Het voorkeepsrecht 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.**

Vallen niet onder het toepassingsgebied van deze ordonnantie:	Vallen niet onder het toepassingsgebied van deze ordonnantie:
1° de overdrachten van onverdeelde rechten tussen mede-eigenaars en de verdelingen;	1° de overdrachten van onverdeelde rechten tussen mede-eigenaars en de verdelingen;
2° eigendomsoverdrachten tussen echtgenoten of samenwonenden evenals tussen bloed- en aanverwanten tot in de derde graad;	2° eigendomsoverdrachten tussen echtgenoten of samenwonenden evenals 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;
3° de verkoop van onroerende goederen die als nieuw worden beschouwd krachtens het Wetboek van de belasting op de toegevoegde waarde;	3° de verkoop van onroerende goederen die als nieuw worden beschouwd krachtens het Wetboek van de belasting op de toegevoegde waarde;
4° ruiloperaties met of zonder opleg;	4° ruiloperaties met of zonder opleg;
5° de overdracht van onroerende goederen in uitvoering van een verkoopbelofte die is opgenomen in een huurkoopcontract voor onroerende goederen, voor zover dat contract een vaste dagtekening stipuleert op de datum van inwerkingtreding van het besluit ter bepaling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter die erop betrekking heeft;	5° de overdracht van onroerende goederen in uitvoering van een verkoopbelofte die is opgenomen in een huurkoopcontract voor onroerende goederen, voor zover dat contract een vaste dagtekening stipuleert op de datum van inwerkingtreding van het besluit ter bepaling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter die erop betrekking heeft;
6° de goederen die het voorwerp uitmaken van een besluit dat hun onteigening afkondigt te algemene nutte;	6° de goederen die het voorwerp uitmaken van een besluit dat hun onteigening afkondigt te algemene nutte;
7° de goederen van het openbaar of privé-domein van de federale Staat, van de Gewesten, van de Gemeenschappen, van de krachtens Titel III van de grondwet ingestelde Gemeenschapscommissies en van de onder artikel 262 versnelde voorkooprechthebbende overheden;	7° de goederen van het openbaar of privé-domein van de federale Staat, van de Gewesten, van de Gemeenschappen, van de krachtens Titel III van de grondwet ingestelde Gemeenschapscommissies en van de onder artikel 262 versnelde voorkooprechthebbende overheden;
8° de overdracht van onroerende goederen ingevolge fusies, splitsingen, vereffeningen van vennootschappen, of ingevolge de verkoop aan ondernemingen waarvan de verkoper of zijn/haar echtgeno(o)t(e), alleen of met bloed- of aanverwanten tot in de derde graad, minstens vijftig procent van de maatschappelijke aandelen bezit;	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 procent van de maatschappelijke aandelen van de bestaande of op te richten vennootschap bezit;

9° de overdracht van goederen binnen drie jaar na de afgifte van een stedenbouwkundig attest of vergunning;	9° de overdracht van goederen binnen drie jaar na de afgifte van een stedenbouwkundig attest of vergunning uitgereikt vóór de bekendmaking van het besluit dat de perimeter bepaalt die onderhevig is aan het voorkeepsrecht;
10° de vestiging van een lijfrente;	10° de vestiging van een lijfrente;
11° de overdrachten aan een van de in het besluit tot vaststelling van de aan het voorkeepsrecht onderhevige perimeter aangeduide voorkeepsrechthebbende overheden;	11° de overdrachten aan een van de in het besluit tot vaststelling van de aan het voorkeepsrecht onderhevige perimeter aangeduide voorkeepsrechthebbende overheden.
12° het uitoefenen van een ontstaan contractueel voorkeepsrecht met een vaste dagtekening op de dag van de bekendmaking van het besluit ter bepaling van de aan het voorkeepsrecht onderhevige perimeter.	
Art. 264. – Het voorkeepsrecht is uitsluitend van toepassing op de overdrachten die tot stand zijn gekomen na de inwerkingtreding van het besluit ter bepaling van de aan het voorkeepsrecht onderhevige perimeter.	Art. 264. – 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 voorkeepsrecht 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 voorkeepsperimeter, overeenkomstig artikel 260.
Wanneer het besluit tot vaststelling van de aan het voorkeepsrecht onderhevige perimeter ophoudt te werken, beschik(t)(ken) de eigenaar(s) van de binnen deze perimeter gelegen onroerende goederen vrij over zijn (hun) goed, tenzij de prioritair voorkeepsrecht houdende overheid vóór deze datum van zijn aanvaarding van de overdrachtsprijzen - en voorwaarden, overeenkomstig artikel 267, heeft kennisgegeven.	Wanneer het besluit tot vaststelling van de aan het voorkeepsrecht onderhevige perimeter ophoudt te werken, beschik(t)(ken) de eigenaar(s) van de binnen deze perimeter gelegen onroerende goederen en de houder(s) van zakelijke rechten op deze goederen , vrij over zijn (hun) goed, tenzij de prioritair voorkeepsrecht houdende overheid vóór deze datum van zijn aanvaarding van de overdrachtsprijzen - en voorwaarden, overeenkomstig artikel 267, heeft kennisgegeven.

Afdeling 2
De onderhandse overdracht

Afdeling 2
De onderhandse overdracht

Art. 265. - Iedere schriftelijke of mondelinge overeenkomst die betrekking heeft op een overeenkomstig artikel 263 aan het voorkeepsrecht onderworpen overdracht wordt onweerlegbaar geacht te zijn gesloten onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van het voorkeepsrecht dat krachtens deze ordonnantie is ingevoerd.	Art. 265. - Iedere schriftelijke of mondelinge overeenkomst die betrekking heeft op een overeenkomstig artikel 263 aan het voorkeepsrecht onderworpen overdracht wordt onweerlegbaar geacht te zijn gesloten onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van het voorkeepsrecht dat krachtens deze ordonnantie is ingevoerd.
---	---

<p>De notaris die belast is met het verlijden van de authentieke akte, dient uiterlijk twee maand vóór het verlijden van de authentieke akte aan de Regie een kopie te betekenen van het compromis of van het ontwerp van akte van overdracht. Bij ontstentenis zal de notaris een administratieve boete van 10.000 EUR worden opgelegd.</p>	
<p>De Regering bepaalt de toepassingsmodaliteiten van dit artikel, met inbegrip van de informatie die bij het compromis of het ontwerp van akte van overdracht moet worden gevoegd.</p>	
	<p>Art. 266, §1^{er}. - 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.</p>
	<p>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.</p>
	<p>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.</p>
	<p>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:</p>
	<p>1° de identiteit en woonplaats van de houder van een zakelijk onroerend recht;</p>
	<p>2° het adres van het onroerend goed dat men wil overdragen;</p>

	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. – 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.
Art. 266. – Binnen de acht dagen na de betekening in toepassing van artikel 265, bezorgt de Regie de notaris een bewijs van ontvangst, op voorwaarde dat het dossier volledig is, en maakt zij tegelijkertijd een kopie ervan over aan de houders van het voorkooprecht in de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter.	§ 3. – Binnen de acht dagen na de betekening in toepassing van artikel 266, § 1, bezorgt de Regie de overdrager, de vastgoedmakelaar of de notaris een bewijs van ontvangst, op voorwaarde dat het dossier volledig is, en maakt zij tegelijkertijd een kopie ervan over aan de houders van het voorkooprecht in de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter.
Indien het dossier niet volledig is, deelt de Regie dit binnen dezelfde termijn mee aan de notaris , met indicatie van de ontbrekende elementen. Binnen de acht dagen na de ontvangst van de ontbrekende elementen geeft de Regie het bewijs van ontvangst af en maakt tegelijkertijd een kopie van het volledige dossier over aan de houders van het voorkooprecht in de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter.	Indien het dossier niet volledig is, deelt de Regie dit binnen dezelfde termijn mee aan de overdrager, de vastgoedmakelaar of de notaris , met indicatie van de ontbrekende elementen. Binnen de acht dagen na de ontvangst van de ontbrekende elementen geeft de Regie het bewijs van ontvangst af en maakt tegelijkertijd een kopie van het volledige dossier over aan de houders van het voorkooprecht in de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter.

Bij ontstentenis van een bewijs van ontvangst of betekening van het onvolledige karakter van het dossier binnen de voornoemde termijnen, wordt het dossier verondersteld volledig te zijn en kan de verkoper of de notaris niet meer het onvolledige karakter van het dossier worden verweten.	Bij ontstentenis van een bewijs van ontvangst of betekening van het onvolledige karakter van het dossier binnen de voornoemde termijnen, wordt het dossier verondersteld volledig te zijn en kan de verkoper, de vastgoedmakelaar of de notaris niet meer het onvolledige karakter van het dossier worden verweten.
Art. 267. – Elke houder van het voorkooprecht richt, uiterlijk binnen twee maanden na de betekening van een volledig of als volledig beschouwd dossier door de notaris, aan de verkoper en aan de Regie een document met daarin :	Art. 267. – Elke houder van het voorkooprecht richt, uiterlijk binnen twee maanden na de betekening van een volledig of als volledig beschouwd dossier bedoeld in artikel 266, § 1 , aan de verkoper en aan de Regie een document met daarin :
1. hetzij zijn beslissing om af te zien van de uitoefening van zijn voorkooprecht tegen de prijs en onder de voorwaarden die vermeld staan in het dossier ;	1. hetzij zijn beslissing om af te zien van de uitoefening van zijn voorkooprecht tegen de prijs en onder de voorwaarden die vermeld staan in het dossier ;
2. hetzij zijn beslissing om gebruik te maken van zijn voorkooprecht tegen de prijs en onder de voorwaarden die vermeld staan in het dossier.	2. hetzij zijn beslissing om gebruik te maken van zijn voorkooprecht tegen de prijs en onder de voorwaarden die vermeld staan in het dossier.
Het uitblijven van een betekening van een houder van het voorkooprecht binnen de vastgelegde termijn geldt als een afstand van de uitoefening van het voorkooprecht.	Het uitblijven van een betekening van een houder van het voorkooprecht binnen de vastgelegde termijn geldt als een afstand van de uitoefening van het voorkooprecht.
	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°.
Art. 268 § 1er. – Wanneer één of meerdere houders van het voorkooprecht hun voorkooprecht uitoefenen binnen de wettelijke termijn, betekent de Grondregie, binnen de acht dagen na het verstrijken van die termijn, aan de notaris, aan de verkoper en aan de verschillende houders van het voorkooprecht die hun voorkooprecht hebben uitgeoefend, de identiteit van de prioritaire voorkooprechthebbende overheid.	Art. 268 § 1er. – Wanneer één of meerdere houders van het voorkooprecht hun voorkooprecht uitoefenen binnen de wettelijke termijn, betekent de Grondregie, binnen de acht dagen na het verstrijken van die termijn, aan de notaris, aan de verkoper en aan de verschillende houders van het voorkooprecht die hun voorkooprecht hebben uitgeoefend, de identiteit van de prioritaire voorkooprechthebbende overheid.
Het aanvaarden door de prioritaire voorkooprechthebbende overheid van de in de overeenkomst of in de onderhandse akte vermelde prijs en voorwaarden, geldt als overdracht.	Het aanvaarden door de prioritaire voorkooprechthebbende overheid van de in de overeenkomst of in de onderhandse akte vermelde prijs en voorwaarden, geldt als overdracht.
De authentieke akte wordt opgesteld binnen een termijn van vier maanden na de overdracht.	De authentieke akte wordt opgesteld binnen een termijn van vier maanden na de overdracht.

De overdracht van de eigendom van het goed en de betaling van de prijs geschieden pas bij het ondertekenen van de authentieke akte.	De overdracht van de eigendom van het goed, de overdracht van het zakelijk recht dat betrekking heeft op het goed en de betaling van de prijs geschieden pas bij het ondertekenen van de authentieke akte.
§ 2. – Wanneer geen enkele van de houders van het voorkeoprecht te kennen heeft gegeven zijn voorkeoprecht binnen de wettelijke termijn te willen uitoefenen, brengt de regie de verkoper hiervan op de hoogte.	§ 2. – Wanneer geen enkele van de houders van het voorkeoprecht te kennen heeft gegeven zijn voorkeoprecht binnen de wettelijke termijn te willen uitoefenen, brengt de regie de verkoper hiervan op de hoogte.
De verkoper beschikt vrij over zijn goed voor zover de prijs van de overdracht niet lager is dan de prijs die voorkomt in het overeenkomstig artikel 265 betekend dossier.	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 voorkeoprecht.
	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 voorkeoprecht overeenkomstig dit hoofdstuk. De Regie brengt de houders van het voorkeoprecht die betrokken zijn bij het goed, hiervan op de hoogte. De procedure wordt voortgezet conform de artikelen 267 en 268, § 1.

Afdeling 3
De openbare verkoop

Afdeling 3
De openbare verkoop

Art. 269. § 1er. - In geval van een openbare toewijzing betekent de instrumenterende notaris uiterlijk één maand vóór de eerste zitting aan de Regie het lastenboek van de openbare verkoop.	Art. 269. § 1er. - In geval van een openbare toewijzing betekent de instrumenterende notaris uiterlijk één maand vóór de eerste zitting aan de Regie het lastenboek van de openbare verkoop.
Binnen de acht dagen na die betekening bezorgt de Regie het lastenboek aan de houders van het voorkeoprecht met vermelding van de datum van de eerste zitting, waarop de houders van het voorkeoprecht worden uitgenodigd.	Binnen de acht dagen na die betekening bezorgt de Regie het lastenboek aan de houders van het voorkeoprecht met vermelding van de datum van de eerste zitting, waarop de houders van het voorkeoprecht worden uitgenodigd.

De notaris en de Regie zijn van deze verplichtingen ontslagen wanneer het besluit tot vaststelling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter inwerking treedt binnen de maand die aan de eerste zitting voorafgaat.	De notaris en de Regie zijn van deze verplichtingen ontslagen wanneer het besluit tot vaststelling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter inwerking treedt binnen de maand die aan de eerste zitting voorafgaat.
§ 2. - De instrumenterende notaris gaat over tot de veiling en vraagt openbaar, aan het eind van de zitting en vóór de toewijzing, of één van de houders van het voorkooprecht zijn recht wil uitoefenen tegen de prijs van het laatste bod.	§ 2. - De instrumenterende notaris gaat over tot de veiling en vraagt openbaar, aan het eind van de zitting en vóór de toewijzing, of één van de houders van het voorkooprecht zijn recht wil uitoefenen tegen de prijs van het laatste bod.
In geval van een nieuwe zitting ingevolge de uitoefening van het recht op opbod, dient dezelfde vraag openbaar te worden gesteld op de desbetreffende zitting.	In geval van een nieuwe zitting ingevolge de uitoefening van het recht op opbod, dient dezelfde vraag openbaar te worden gesteld op de desbetreffende zitting.
Het goed wordt toegewezen aan de best geplaatste houder van het voorkooprecht in orde van prioriteit die verklaart zijn voorkooprecht uit te oefenen tegen de prijs van het laatste bod of opbod.	Het goed of het zakelijk recht dat betrekking heeft op dat goed wordt toegewezen aan de best geplaatste houder van het voorkooprecht in orde van prioriteit die verklaart zijn voorkooprecht uit te oefenen tegen de prijs van het laatste bod of opbod.
§ 3. - De houder van het voorkooprecht die tijdens de zitting van de openbare verkoop niet verklaart gebruik te willen maken van zijn recht, wordt verondersteld ervan af te zien.	§ 3. - De houder van het voorkooprecht die tijdens de zitting van de openbare verkoop niet verklaart gebruik te willen maken van zijn recht, wordt verondersteld ervan af te zien.
Indien wordt afgezien van het gebruik van het voorkooprecht, verloopt de verkoop verder overeenkomstig de regels houdende de openbare verkopen.	Indien wordt afgezien van het gebruik van het voorkooprecht, verloopt de verkoop verder overeenkomstig de regels houdende de openbare verkopen.

Afdeling 4 De onteigening

Afdeling 4 De onteigening

Art. 270. - De voorkooprechthebbende overheden die met het oog op de realisatie van hun opdracht onteigeningsbevoegdheid hebben en die in het besluit tot vaststelling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter aangesteld zijn, kunnen overgaan tot de onteigening van de in deze perimeter opgenomen onroerende goederen voor de doelstellingen van openbaar nut die de goedkeuring ervan hebben gerechtvaardigd.	Art. 270. - De voorkooprechthebbende overheden die met het oog op de realisatie van hun opdracht onteigeningsbevoegdheid hebben en die in het besluit tot vaststelling van de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter aangesteld zijn, kunnen overgaan tot de onteigening van de in deze perimeter opgenomen onroerende goederen voor de doelstellingen van openbaar nut die de goedkeuring ervan hebben gerechtvaardigd, zonder dat een voorkoopprocedure die wordt toegepast krachtens deze titel vooraf moet gaan aan de onteigeningsprocedure.
Art. 271. - Voor de berekening van de waarde van het onteigend onroerend goed, wordt geen rekening gehouden met:	Art. 271. - Voor de berekening van de waarde van het onteigend onroerend goed, wordt geen rekening gehouden met:
<ul style="list-style-type: none"> - de meerwaarde of waardevermindering die voortvloeit uit één of meerdere tussenkomsten te algemene nutte die de bepaling van de desbetreffende aan het voorkooprecht onderhevige perimeter verantwoord hebben ; 	<ul style="list-style-type: none"> - de meerwaarde of waardevermindering die voortvloeit uit één of meerdere tussenkomsten te algemene nutte die de bepaling van de desbetreffende aan het voorkooprecht onderhevige perimeter verantwoord hebben ;

<p>– de waardevermeerdering van het goed als gevolg van verbou- wingswerken die werden uitgevoerd in strijd met de wettelijke en verordenende stedenbouwkundige bepalingen.</p>	<p>– de waardevermeerdering van het goed als gevolg van verbou- wingswerken die werden uitgevoerd in strijd met de wettelijke en verordenende stedenbouwkundige bepalingen.</p>
<p>Art. 272. - De voorkeurchthebbende overheid die de onder artikel 270 bedoelde onteigeningsprocedure heeft ingeleid is ertoe gemachtigd ze voort te zetten tot na de datum waarop het besluit tot invoering van de aan het voorkeurchrecht onderhevige perimeter ophoudt te gelden.</p>	<p>Art. 272. - De voorkeurchthebbende overheid die de onder artikel 270 bedoelde onteigeningsprocedure heeft ingeleid is ertoe gemachtigd ze voort te zetten tot na de datum waarop het besluit tot invoering van de aan het voorkeurchrecht onderhevige perimeter ophoudt te gelden.</p>
	<p>De onteigening wordt doorgevoerd in uitvoering van de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemene nutte.</p>

Hoofdstuk V*Sancties***Hoofdstuk V***Sancties*

<p>Art. 273. - De kennisgevingen, aanvragen, offertes en genomen beslissingen van de houders van het voorkeepsrecht, van de Regie, van de verkopers en de notarissen ter uitvoering van deze ordonnantie gedaan worden, op straffe van nietigheid, betekend bij een ter post aangekend schrijven met ontvangstbewijs.</p>	<p>Art. 273. - De kennisgevingen, intentieverklaringen tot overdracht, aanvragen, offertes en genomen beslissingen van de houders van het voorkeepsrecht, van de Regie, van de verkopers, de vastgoedmakelaars en de notarissen ter uitvoering van deze ordonnantie gedaan worden, op straffe van nietigheid, betekend bij een ter post aangekend schrijven met ontvangstbewijs.</p>
<p>Art. 274. — De verwezenlijking van een overdracht in strijd met het voorkeepsrecht van een voorkeepsrechtgebende overheid geeft het recht om de nietigheid van de verkoop te vorderen voor elke benadeelde houder van het voorkeepsrecht.</p>	<p>Art. 274. § 1er. - De verwezenlijking van een overdracht in strijd met het voorkeepsrecht van een voorkeepsrechtgebende overheid geeft recht op een vordering tot indeplaatsstelling ten gunste van elke benadeelde houder van het voorkeepsrecht.</p>
<p>Dat recht verjaart één jaar na de datum van de registratie van de akte van overdracht van het desbetreffende goed.</p>	<p>In het geval van samenloop tussen meerdere houders van het voorkeepsrecht, wordt de voorkeur altijd gegeven aan de prioritare voorkeepsrechtgebende overheid, in de volgorde bedoeld in artikel 262, tweede lid. Daartoe moet, opdat zijn vordering ontvankelijk zou zijn, de houder van het voorkeepsrecht die de vordering instelt, het bewijs leveren dat de prioritare voorkeepsrechtgebende overheid (-eden) heeft (hebben) afgezien van het voordeel van de vordering tot indeplaatsstelling.</p>
	<p>De vordering wordt ingesteld tegen zowel de overdrager als tegen de koper.</p>
	<p>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.</p>
	<p>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.</p>
	<p>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.</p>

	<p>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°.</p>
	<p>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.</p>
	<p>§ 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.</p>
Art. 300. - Volgende handelingen gelden als misdrijf: 1° [...]	Art. 300. - Volgende handelingen gelden als misdrijf: 1° [...]
13° het feit de bepalingen van hoofdstuk II van Titel IX betreffende de belasting op de sites die ingeschreven zijn in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten niet in acht te nemen met frauduleuze bedoelingen of met de bedoeling schade te berokkenen.	13° het feit de bepalingen van hoofdstuk II van Titel IX betreffende de belasting op de sites die ingeschreven zijn in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten niet in acht te nemen met frauduleuze bedoelingen of met de bedoeling schade te berokkenen;
	<p>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.</p>
Art. 307. - Benevens de straf beveelt de rechtbank, op vordering van de gemachtigde ambtenaar of van het college van burgemeester en schepenen, doch met hun gezamenlijk akkoord in de sub 2° en 3° bedoelde gevallen :	Art. 307, § 1er - Benevens de straf beveelt de rechtbank, op vordering van de gemachtigde ambtenaar of van het college van burgemeester en schepenen, doch met hun gezamenlijk akkoord in de sub 2° en 3° bedoelde gevallen :
1° ofwel de plaats in de vorige staat te herstellen of de werken die nodig zijn om de plaats in de mate van het mogelijke haar vroegere uitzicht terug te geven of het ongeoorloofde gebruik te staken ;	1° ofwel de plaats in de vorige staat te herstellen of de werken die nodig zijn om de plaats in de mate van het mogelijke haar vroegere uitzicht terug te geven of het ongeoorloofde gebruik te staken ;
2° ofwel bouwwerken of aanpassingswerken uit te voeren, behalve wanneer ze betrekking hebben op een goed dat ingeschreven staat op de bewaarijst of beschermd is of waarvoor de procedure tot inschrijving of bescherming lopende is ;	2° ofwel bouwwerken of aanpassingswerken uit te voeren, behalve wanneer ze betrekking hebben op een goed dat ingeschreven staat op de bewaarijst of beschermd is of waarvoor de procedure tot inschrijving of bescherming lopende is ;

<p>3° ofwel een geldsom te betalen, gelijk aan de meerwaarde die het goed door het misdrijf heeft verkregen behalve wanneer het misdrijf een goed dat ingeschreven staat op de bewaarlijst of beschermd is of waarvoor de procedure tot inschrijving of bescherming lopende is betreft.</p>	<p>3° ofwel een geldsom te betalen, gelijk aan de meerwaarde die het goed door het misdrijf heeft verkregen behalve wanneer het misdrijf een goed dat ingeschreven staat op de bewaarlijst of beschermd is of waarvoor de procedure tot inschrijving of bescherming lopende is betreft.</p>
<p>De rechtbank bepaalt daarvoor een termijn, die in de sub 1° en 2° bedoelde gevallen één jaar niet mag overschrijden.</p>	<p>De rechtbank bepaalt daarvoor een termijn, die in de sub 1° en 2° bedoelde gevallen één jaar niet mag overschrijden.</p>
<p>In geval van veroordeling tot de betaling van een geldsom, beveelt de rechtbank dat de veroordeelde zich op geldige wijze zal kunnen kwijten door de plaats binnen een jaar in de vorige staat te herstellen. De betaling van de som gebeurt op het daarvoor voorziene budgettair fonds van het Gewest.</p>	<p>In geval van veroordeling tot de betaling van een geldsom, beveelt de rechtbank dat de veroordeelde zich op geldige wijze zal kunnen kwijten door de plaats binnen een jaar in de vorige staat te herstellen. De betaling van de som gebeurt op het daarvoor voorziene budgettair fonds van het Gewest.</p>
	<p>§ 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.</p>

Titel X**Misdrijven en strafbepalingen****Titel X****Misdrijven en strafbepalingen****Hoofdstuk V***Administratieve boetes*

	<p>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.</p>
	<p>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.</p>
	<p>Art. 313quater. § 1er. - 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.</p>
	<p>§ 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.</p>
	<p>De beslissing van de Procureur des Konings om de overtreder te vervolgen sluit het opleggen van een administratieve boete uit.</p>
	<p>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.</p>
	<p>§ 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.</p>

	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. 313sexies. - 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. 313septies. - 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. 313octies. - Indien binnen drie jaar na de datum van de eerste vaststelling een nieuwe inbreuk wordt vastgesteld, worden de bedragen vastgesteld in artikel 313bis verdubbeld.

Overgangsbepaling

	Om geen afbreuk te doen aan verkopen die zijn voltrokken voordat de gewijzigde ordonnantie in werking trad, is een overgangsbepaling ingevoerd.
	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.