

AVANT-PROJET D'ORDONNANCE PORTANT MODIFICATION DU TITRE VII DU CODE BRUXELLOIS DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE RELATIVE AU DROIT DE PRÉEMPTION

ARTICLES ET COMMENTAIRES

Le droit de préemption se définit comme « la faculté conférée par la loi (...) à une personne, (le bénéficiaire du droit d'option), d'acquérir, de préférence à toute autre, un bien que son propriétaire se propose de céder, en se portant acquéreur de ce bien dans un délai donné, en général au prix et conditions projetées, à lui préalablement notifiées »¹.

Autrement dit, le droit de préemption offre aux bénéficiaires – soit les pouvoirs publics préemptants – la possibilité d'acquérir prioritairement un bien immobilier mis volontairement en vente par son propriétaire, au prix et aux conditions fixées entre les parties, en vue de remplir une mission d'intérêt général telle que, entre autres :

- réaliser des équipements d'intérêt collectif et de service public ;
- lutter contre l'existence d'immeubles abandonnés ou insalubres ;
- sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ;
- réaliser des logements de type social ou des logements moyens ;
- faciliter la mise en œuvre ou l'exécution des programmes de revitalisation urbaine instaurés par l'ordonnance organique du 6 octobre 2016 de la revitalisation urbaine ;
- protéger et préserver les terrains agricoles afin d'y développer des projets d'agriculture urbaine, de potagers urbains ou de jardins partagés.

En ce sens, l'exercice du droit de préemption constitue un précieux outil de gestion et de veille foncière et peut, le cas échéant, s'avérer particulièrement utile pour lutter contre la spéculation immobilière à l'œuvre dans certains quartiers de la Région.

Historiquement, le droit de préemption fut consacré en Région de Bruxelles-Capitale suite à la régionalisation de la matière et l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 18 juillet 2002 relative au droit de préemption. Depuis l'insertion, en 2014, de l'ordonnance précitée du 18 juillet 2002, dans le CoBAT, cette matière n'a plus connu de réelles évolutions. Or, ces dernières années, Bruxelles a activé via la préemption de nombreuses opportunités foncières et immobilières, et ce en vue de répondre aux besoins des Bruxellois en matière de logements, d'équipements, d'espaces verts, ou encore de valorisation des espaces publics.

En l'espèce, le présent projet d'ordonnance a pour objet d'inscrire, dans le CoBAT, un droit de préemption généralisé à l'ensemble du territoire bruxellois. Actuellement, la mise en œuvre du droit de préemption en Région bruxelloise nécessite, en effet, au préalable, l'adoption par le Gouvernement bruxellois d'un arrêté établissant un périmètre spécifique de préemption.

La mise en place d'un tel droit généralisé à l'ensemble du territoire découle de la déclaration de politique générale commune au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et au Collège réuni de la Commission communautaire commune pour la législature 2019-2024 laquelle vise, en particulier, à assurer le droit fondamental au logement : « *Le Gouvernement élaborera, dès l'entame de la législature, une stratégie régionale d'acquisition-rénovation de logements.*

¹ CORNU, Vocabulaire juridique, PUF, 1987

L'objectif est de mettre, sur le marché locatif social, de nouveaux logements dans un délai répondant à l'urgence. A cet effet, un appel public sera lancé d'ici l'été 2020 pour acquérir des logements existants ou en cours de production. Un périmètre de préemption généralisé sera également établi en vue de favoriser les opérations visant le bâti existant »².

Sur le plan juridique, l'actuelle législation bruxelloise applicable ne prévoit pas de « limites » géographiques quant à l'adoption d'un périmètre de préemption par le Gouvernement, ce qui est d'ailleurs confirmé par la meilleure doctrine³, laquelle indique notamment que : « L'ordonnance (du 18 juillet 2002) ne limite aucunement le champ territorial d'application du droit de préemption. Potentiellement, tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale est susceptible d'être repris dans un périmètre de préemption. En effet, comme nous le verrons ci-après, ce sont les buts fixés par l'article 3 de l'ordonnance qui déterminent les périmètres de préemption. Dès l'instant où la plupart des objectifs poursuivis peuvent s'atteindre dans n'importe quelle zone du PRD ou du PRAS – c'est particulièrement vrai pour la réalisation des équipements collectifs et de service public ou pour la lutte contre les immeubles abandonnés et insalubres –, il faut considérer qu'aucune portion du territoire de la Région n'échappe potentiellement au droit de préemption. ».

Autrement dit, le champ d'application *ratione materiae* du droit de préemption tel que fixé par le CoBAT n'est limité, d'une part, que par les objectifs d'intérêt général fixés actuellement par l'article 259 du CoBAT et, d'autre part, par les opérations immobilières soumises au droit de préemption.

En l'espèce, une modification des dispositions du titre VII du CoBAT relatives au droit de préemption s'avère nécessaire afin de consacrer légalement un droit de préemption généralisé à l'ensemble du territoire régional en vue de créer du logement public. Enfin, il ressort de la jurisprudence du Conseil d'Etat en matière de préemption⁴ que l'inscription d'un immeuble dans un périmètre de préemption n'est pas considérée comme portant atteinte au droit de propriété du propriétaire dudit immeuble.

Selon les derniers chiffres de l'IBSA, au 1er janvier 2022, la Région de Bruxelles-Capitale comptait 1.222.637 habitants. De fait, la Région bruxelloise n'a jamais été aussi peuplée. Comme déjà observé par le passé, cela s'explique notamment par la contribution des migrations internationales qui est nettement plus élevée à Bruxelles. De même, l'évolution naturelle de la population continuerait de soutenir positivement la croissance de la population d'âge actif à Bruxelles à moyen terme, contrairement aux deux autres régions. En revanche, l'évolution de la population bruxelloise d'âge actif serait freinée par la contribution des migrations internes qui devient plus négative à Bruxelles, à l'inverse de la Flandre et de la Wallonie où elle devient plus positive. Par ailleurs, au 1er janvier 2022, le nombre de ménages privés en Région bruxelloise s'élevait à 564.568, soit une hausse de 5.308 unités au cours de l'année 2021, ce qui correspond à une croissance relative de 0,95 %, soit largement supérieur à celle de l'effectif de population (+0,22 %).

En parallèle, le besoin en logements accessibles et de qualité en Région de Bruxelles-Capitale reste quant à lui particulièrement criant puisqu'on dénombrait, 52.489 ménages en attente d'un logement social au 1^{er} novembre 2022.

² Extrait de la DPR 2019-2024, p. 12-13

³ F., Haumont, « L'ordonnance du 18 juillet 2002 relative au droit de préemption », Amén., 2003, liv. 2, p.70

⁴ C.E., 221.409, 19 novembre 2012, FENOCCHI ET CONSORTS ; C.E., 213.375, 20 mai 2011, MEERT ET CONSORTS ; C.E., 213.315, 18 mai 2011, GUEULETTE ET D'ANDRÉA

Ces chiffres ont conduit le Gouvernement à adopter le 7 janvier 2021 un plan d'urgence pour la politique sociale du logement (PUL)⁵. En l'espèce, le droit de préemption généralisé permettra de mettre concrètement en œuvre l'action 14 du PUL et de capter, dans le giron public, des biens dont les caractéristiques correspondent aux besoins (superficie, quartiers, nombres de chambres, état général du bien, prix, conditions de vente ...) des opérateurs publics du logement.

Au regard des chiffres précités, la préemption généralisée sera donc prioritairement exercée en vue d'acquérir des biens pouvant accueillir à terme du logement social. C'est pourquoi, le projet d'ordonnance prévoit que la SLRB figurera, après la Région bruxelloise, en deuxième position parmi la liste des pouvoirs préemptants bénéficiaires du droit de préemption généralisé. Toutefois, et en cas de désintérêt de la Région et de la SLRB, le projet d'ordonnance instaure également la possibilité à 3 autres opérateurs publics du logement (Citydev.brussels – « SDRB » -, SAU, Communes) de recourir - ou non - à ce droit de préemption généralisé.

Afin de garder le bénéfice du droit de préemption « spécifique », l'établissement du droit de préemption généralisé est rendu complémentaire à l'actuel droit de préemption « *spécifique* » qui restera, pour sa part, lié à un périmètre de préemption limitée. Ainsi, l'intention du Gouvernement est de faire coexister ces deux régimes de préemption (« généralisé » et « spécifique »), étant donné que chacun de ces outils permettra de répondre, à son échelle, à des besoins d'intérêt général.

En ce qui concerne le champ d'application du droit de préemption généralisé, ce droit sera réduit au seul et unique objectif d'intérêt général portant sur la création de « *logement public* » puisque les seuls biens susceptibles d'être préemptés via le recours de la préemption généralisé seront :

- les terrains bâtis de plus de 500 m².

Selon les projections d'Urban.brussels réalisées sur base des informations reprises en ligne sur la plateforme BRUGIS, il y aurait environ 28.891 parcelles répondant à ce critère, desquelles il conviendrait de soustraire celles qui ne sont pas bâties. Néanmoins, et à l'instar du régime actuel, il est prévu que certaines aliénations soient formellement exclues du champ d'application du droit de préemption généralisé, limitant ainsi sensiblement le nombre annuel de dossiers de vente concernés par la préemption.

A la demande du secteur, et afin d'éviter de freiner les transactions immobilières portant sur des parcelles concernées par la préemption (« généralisé » et « spécifique »), un nouveau mécanisme est proposé afin de rendre les pouvoirs préemptants plus réactifs. En effet, ces derniers devront dorénavant manifester d'un éventuel intérêt à préempter, dans les 30 jours, à défaut de quoi le processus de vente pourra se poursuivre et le bénéfice du droit sera perdu. En revanche, le délai de 60 jours relatif à l'exercice de la préemption reste d'application.

Enfin, afin de faciliter le recours à ce nouveau droit par les notaires et l'administration, Urban.brussels travaille à la mise en place d'une plateforme numérique censée faciliter et fluidifier les notifications relatives au droit de préemption.

**

⁵ Plan d'urgence Logement – PUL p.9

ART.	§	TEXTE	COMMENTAIRE
CHAPITRE I^{er} – GÉNÉRALITÉS			
1		La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.	Cette mention est imposée par l'article 8 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises.
CHAPITRE II – DISPOSITIONS MODIFICATIVES			
Section 1^{ère} – Modifications du Code bruxellois de l'aménagement du territoire			
2		<p>A l'article 258 du Code est modifié comme suit :</p> <p>1° le 1° « logement de type social » est supprimé et remplacé comme suit : « 1° <i>logement public</i> : le logement, de quelque catégorie que ce soit, en ce compris le logement social, donné en location, acheté ou construit par ou pour un opérateur immobilier public, et qui est repris à l'article 2, §2 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code Bruxellois du Logement » ;</p> <p>2° le 2° :</p> <p>a) le mot « Périmètre » est remplacé par « périmètre »</p> <p>b) Le « . » <i>in fine</i> est remplacé par un « ; »</p> <p>3° au 3°, les mots : « l'urbanisme » sont remplacés par « la préemption » ;</p> <p>4° le 4° :</p> <p>a) le premier mot « Pouvoir » est remplacé par « pouvoir » ;</p> <p>b) les mots « parmi les différents pouvoirs préemptant » sont remplacés par « parmi les différents pouvoirs préemptants » ;</p> <p>c) les mots « dans le présent titre ou » sont insérés entre les mots « l'ordre de priorité établi » et « par le Gouvernement dans l'arrêté » ;</p> <p>d) le « . » <i>in fine</i> est remplacé par un « ; » ;</p> <p>5° le 7° est supprimé ;</p>	<p>Cette modification a pour objectif d'élargir le spectre de terrains et de logements susceptibles d'être activés grâce au droit de préemption.</p> <p>Les notions de logement moyen et de logement de type social sont remplacées par la notion de logement public, dans un souci d'harmonisation des concepts avec ceux utilisés par l'arrêté du 26 septembre 2013 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme. Il s'agit d'une notion large qui inclut l'ensemble des catégories de logement mis à disposition dans le cadre de la politique régionale de mise à disposition de logement visée à l'article 2, §2 du Code bruxellois du Logement ou encore la notion de logement assimilé au logement social tel que défini à l'article 2, 11° de l'ordonnance Ordonnance organique de la revitalisation urbaine.</p> <p>Les autres modifications sont d'ordre purement formelles.</p> <p>Il convient d'entendre par terrain « bâti » un terrain comprenant un ou plusieurs bâtiment(s) ou ouvrage(s), même en matériaux non durables, qui est (sont) incorporé(s) au sol, ancré(s) dans celui-ci ou dans une construction existante et dont l'appui au sol assure la stabilité, et destiné à rester en place alors même qu'il(s) peut (peuvent) être démonté(s) ou déplacé(s).</p>

	<p>6° le 8° « intention d'aliéner », devient le 7° ;</p> <p>7° le 9° « support », devient le 8° ;</p> <p>8° le 10° « terrain agricole », devient le 9° ;</p> <p>9° un 10° est inséré et libellé comme suit : « terrain : ensemble immobilier bâti formé d'une ou de plusieurs parcelles cadastrales contiguës ».</p>	
3	L'article 259 est supprimé.	Avec la création de deux types de droit de préemption (préemption généralisée à l'ensemble du territoire bruxellois et préemption spécifique liée à un périmètre déterminée), il est apparu opportun de distinguer clairement les objectifs poursuivis par chacun d'eux. L'article 259 actuel est donc supprimé et remplacé respectivement par l'article 259/1 pour le droit de préemption généralisé et l'article 262 pour le droit de préemption spécifique.
4	Au titre VII du Code, l'intitulé du chapitre II est modifié comme suit : « - Les types de droits de préemption ».	Cette modification est justifiée par la mise en œuvre d'un droit de préemption généralisé, en complément du droit de préemption spécifique lié à un périmètre qui constitue le régime actuel, qui seront respectivement présentés dans ce chapitre.
5	Un nouvel article 259 est inséré au début du chapitre II et est libellé comme suit : « Les droits de préemption institués en vertu du présent titre sont exercés soit sur l'ensemble du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale ou d'une commune, conformément à l'article 259/1, soit sont limités à un périmètre préalablement établi, conformément aux articles 260 à 262. ».	<p>Le nouvel article 259 a pour objectif de présenter le champ d'application territorial :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une part, du droit de préemption généralisé et ; - d'autre part, du droit de préemption spécifique lié à un périmètre.
6	<p>Dans le titre VII, chapitre II du Code, il est inséré une section I^{re} libellée comme suit :</p> <p>« Section I^{ère} – Le droit de préemption généralisé</p> <p>Art. 259/1. § 1. Sans préjudice de l'article 260 du présent Code, un droit de préemption généralisé est exercé dans l'intérêt général, en vue de réaliser des logements publics.</p>	<p>L'article 6 vise à insérer une nouvelle section qui concerne le droit de préemption généralisée.</p> <p>Ce mécanisme prend naissance dans la Déclaration de politique générale commune au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et au Collège réuni de la Commission communautaire commune, législature 2019-2024, qui prévoit, sous son Axe 1 « UNE REGION QUI GARANTIT A CHACUN LES CONDITIONS D'UNE VIE CONFORME A</p>

	<p>§ 2. Le droit de préemption généralisé visé au § 1^{er} est exercé :</p> <p>1° sur l'ensemble du territoire régional par :</p> <p>a) la Région de Bruxelles-Capitale, b) la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ; c) la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale ; d) la Société d'Aménagement Urbain ;</p> <p>2° sur l'ensemble de leur territoire par les communes.</p> <p>En cas de concours entre plusieurs titulaires du droit de préemption généralisé, la priorité est toujours donnée au pouvoir préemptant, dans l'ordre visé à l'alinéa 1^{er}.</p> <p>§ 3. Le droit de préemption généralisé visé au § 1^{er} porte sur les terrains bâtis de plus de 500 m².</p> <p>§ 4. Ne peuvent faire l'objet d'un droit de préemption généralisé les opérations immobilières visées à l'article 263, alinéa 2 du présent Code.</p> <p>Sont également exclues :</p> <p>1° les aliénations portant sur les lots d'un lotissement autorisé et non périmé, lorsque ces lots sont vendus isolément sans que le lotissement ne soit entièrement vendu ;</p> <p>2° les aliénations portant sur les habitations, ou les parcelles destinées à la construction d'une habitation, achetées par une ou plusieurs personnes physiques, ensemble ou séparément, en Belgique en vue d'y fixer leur résidence principale, à condition que ces acquéreurs n'aient pas, ensemble ou séparément en Belgique, au jour de la formation du contrat emportant aliénation, une autre habitation ou autre parcelle destinée à la construction d'une habitation en pleine propriété ou en plein usufruit destinée, à ce moment, à devenir une résidence secondaire ou un immeuble de rapport ;</p>	<p>LA DIGNITE HUMAINE », Titre 1 « Garantir l'accès au logement à un coût raisonnable, et à des infrastructures publiques de proximité », « 1) Un plan d'urgence pour la politique sociale du logement » :</p> <p><i>« En priorité, la Région mettra en œuvre un plan ambitieux de création de logements sociaux et de « socialisation » du parc locatif. A terme, il conviendra de disposer de 15% de logements à finalité sociale sur l'ensemble du territoire régional répartis de manière équilibrée par commune et par quartier. (...) »</i></p> <p><i>Par ailleurs, le Gouvernement élaborera, dès l'entame de la législature, une stratégie régionale d'acquisition-rénovation de logements. L'objectif est de mettre, sur le marché locatif social, de nouveaux logements dans un délai répondant à l'urgence. A cet effet, un appel public sera lancé d'ici l'été 2020 pour acquérir des logements existants ou en cours de production. Un périmètre de préemption généralisé sera également établi en vue de favoriser les opérations visant le bâti existant. La politique de revitalisation urbaine sera également mobilisée dans cet objectif. Une attention sera portée, dans les projets de construction et de rénovation, à l'intégration d'équipements collectifs et services de proximité. »</i></p> <p>Il s'agit dès lors de rencontrer un objectif d'intérêt général, à savoir étendre l'offre de logements accessibles aux ménages à faibles et moyens revenus, considéré comme une priorité régionale.</p> <p>Le § 1^{er} définit l'objectif du droit de préemption généralisée, qui est d'accélérer la création de logements encadrés, notion définie à l'article 258, 1° du Code.</p> <p>Le § 2 définit les bénéficiaires de ce droit de préemption généralisée, classés par ordre de priorité, comme suit :</p> <p>a) la Région de Bruxelles-Capitale ;</p> <p>b) la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ;</p> <p>c) la Société de Développement pour la Région de Bruxelles Capitale ;</p> <p>d) la Société d'Aménagement Urbain ;</p>
--	--	---

	<p>3° les aliénations portant sur les biens faisant partie d'un bâtiment réparti par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part dans des éléments immobiliers communs comprenant plusieurs entités, ou les aliénations faisant naître un tel régime juridique. »</p>	<p>e) les communes.</p> <p>Si un bien se trouve à cheval sur plusieurs communes, il reviendra aux pouvoirs préemptants précités (a), b), c) ou d)) de préempter, dans l'ordre prioritaire fixé.</p> <p>Le § 3 définit les types de biens visés par la préemption généralisée. L'objectif est de viser des projets de logements d'une certaine taille et de privilégier les biens stratégiques ou qui ne sont actuellement pas utilisés à leur plein potentiel. L'objectif est de poursuivre un double but d'intérêt général :</p> <ul style="list-style-type: none"> • rencontrer la demande de création de logements supplémentaires ; • à travers le recyclage urbain. <p>Il s'agit, non seulement, de reconstruire la ville sur la ville, mais aussi d'occuper les espaces vides. Les bureaux vides en Région bruxelloise constituent, par exemple, un véritable enjeu, dont il convient de se saisir.</p> <p>La superficie des parcelles cadastrales est indiquée et disponible dans les données fournies par BruGIS® , en libre accès.</p> <p>Le § 4 définit les types de biens exclus du droit de préemption généralisé. L'objectif est, notamment, d'éviter de bloquer l'achat d'une habitation ou d'une parcelle destinée à la construction d'habitations par une ou plusieurs personnes physiques, à condition que ces acquéreurs n'aient pas une autre habitation ou autre parcelle destinée à la construction d'habitations en pleine propriété ou en plein usufruit. Le libellé de l'exclusion tend à ce que celle-ci ne trouve pas s'appliquer aux personnes physiques multipropriétaires mais en revanche, trouve à s'appliquer aux personnes physiques qui acquiert un immeuble en vue d'y établir leur résidence principale alors qu'elles sont encore, à ce moment et à titre strictement transitoire, propriétaires d'un immeuble présentant cette destination qu'elles entendent vendre suite à l'acquisition précitée.</p> <p>Le 3° du même paragraphe vise à éviter que des opérateurs de logements publics, tels que la SLRB, se retrouvent en copropriété, en</p>
--	---	--

			raison des difficultés d'ordre pratique qui pourraient être engendrées par ce type de configuration.
7		Dans le titre VII, chapitre II, du Code, est insérée une section II, libellée comme suit : « Le droit de préemption spécifique ».	Cette nouvelle section vise à distinguer le nouveau droit de préemption généralisé du droit de préemption spécifique lié à un périmètre qui constitue le régime actuel.
8		<p>A l'article 260 du Code, sont apportées les modifications suivantes :</p> <p>1° l'alinéa 1^{er} est modifié comme suit : « Sans préjudice du droit de préemption généralisé prévu par l'article 259/1 de ce Code, un droit de préemption spécifique peut être octroyé, par l'établissement d'un périmètre.</p> <p>Tout périmètre soumis au droit de préemption spécifique est fixé par le Gouvernement, d'initiative ou à la demande d'un des pouvoirs préemptants mentionnés à l'article 262/1. » ;</p> <p>2° à l'alinéa 2, qui devient l'alinéa 3, les mots « ou dans les soixante jours de la date d'envoi électronique opérée conformément à l'article 273 alinéa 2 » sont ajoutés entre les mots « du pouvoir préemptant » et « . A défaut » ;</p> <p>3° à l'alinéa 3, qui devient l'alinéa 4, les mots « l'article 259 » sont remplacés par « l'article 262 ».</p>	<p>Cet article vise à distinguer le nouveau droit de préemption généralisé du droit de préemption spécifique lié à un périmètre qui constitue le régime actuel.</p> <p>Les modifications apportées à l'alinéa 2 visent à anticiper l'instauration d'une plateforme de notifications électroniques en vue de faciliter le travail administratif lié à l'exercice du droit de préemption. Une telle plateforme électronique est déjà d'application en Région flamande.</p> <p>Il est renvoyé au commentaire de l'article 273 pour plus d'informations quant à cette plateforme.</p>
9		<p>A l'article 261 du Code, sont apportées les modifications suivantes :</p> <p>1° à l'alinéa 1^{er} :</p> <p style="padding-left: 40px;">a) le mot « spécifique » est inséré entre les mots « droit de préemption » et « est de » ;</p> <p style="padding-left: 40px;">b) le mot « sept » est remplacé par « dix » ;</p> <p>2° à l'alinéa 2, le mot « spécifique » est inséré entre les mots « droit de préemption » et « , modifier celui-ci » ;</p> <p>3° à l'alinéa 3 :</p>	<p>La modification de l'alinéa 1^{er} a pour objectif d'allonger la durée de validité du périmètre de préemption afin d'optimiser sa mise en œuvre, pour une plus grande souplesse dans l'exercice du droit de préemption.</p> <p>La modification permet de se rapprocher des délais fixés en Région wallonne et en Région flamande, qui peuvent aller jusqu'à 15 ans dans ces deux autres régions.</p> <p>Les autres modifications sont liées à la nécessité de distinguer le droit de préemption spécifique du nouveau droit de préemption généralisé.</p>

		<p>a) le mot « spécifique » est inséré entre les mots « droit de préemption » et « sont spécialement motivées » ;</p> <p>b) les mots « l'article 259 » sont remplacés par « l'article 262 » ;</p> <p>4° à l'alinéa 4, le mot « spécifique » est inséré entre les mots « droit de préemption » et « , est publié » ;</p> <p>5° un alinéa 5 est inséré et est libellé comme suit : « <i>Toutefois, lorsque ces propriétaires sont décédés, la notification sera faite aux héritiers dont l'identité a été communiquée par le receveur du bureau compétent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale</i> ».</p>	<p>L'insertion de l'alinéa 5 constitue le pendant de ce que prévoit l'article 260 du Code, en ce qui concerne la notification à effectuer dans l'hypothèse de propriétaires décédés.</p>
10		<p>Le chapitre III du titre VII du Code intitulé « Les titulaires du droit de préemption » est supprimé.</p>	<p>Cette suppression participe à la restructuration du texte.</p>
11		<p>L'article 262 du Code est remplacé comme suit :</p> <p>« Le droit de préemption spécifique est exercé dans l'intérêt général, en vue de :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. réaliser des équipements d'intérêt collectif et de service public relevant des compétences de la Région de Bruxelles-Capitale ou des communes ou des C.P.A.S. ; 2. lutter contre l'existence d'immeubles abandonnés ou insalubres ; 3. sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ; 4. réaliser des logements publics ; 	<p>Avec la création de deux types de droit de préemption, il est apparu opportun de distinguer les objectifs poursuivis par chacun deux. Ainsi, les objectifs qui apparaissaient à l'ancien article 259 sont repris dans le nouvel article 262, en tant qu'objectifs du droit de préemption spécifique lié à un périmètre.</p> <p>Par ailleurs, l'ancien 10. « <i>protéger et préserver les terrains agricoles afin d'y développer des projets d'agriculture urbaine, de potagers urbains ou de jardins partagés.</i> » a été scindé pour plus de clarté, en :</p> <p>« 10. protéger et préserver les terrains agricoles ; et 11. favoriser les projets d'agriculture urbaine, de potagers urbains ou de jardins partagés ; »</p> <p>Les deux points ont été scindés uniquement dans le but de clarifier le fait que l'agriculture urbaine peut prendre place ailleurs que sur des terrains agricoles visés par la politique agricole commune. Elle peut être envisagée en indoor, outdoor, en pleine terre ou non et ailleurs qu'en zone agricole.</p>

	<p>5. permettre la réalisation de l'objet social et des missions des organismes d'intérêt public et des sociétés dépendant de la Région de Bruxelles-Capitale ;</p> <p>6. favoriser la revitalisation des liserés de noyaux commerciaux, tels que définis par et en application de l'article 22 des prescriptions du Plan régional d'Affectation du Sol arrêté le 3 mai 2001 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;</p> <p>7. réhabiliter ou réaffecter les sites d'activité inexploités au sens de l'article 251, 1° ;</p> <p>8. contribuer à assurer la conservation et l'utilisation durable des éléments constitutifs de la diversité biologique, dans les périmètres suivants :</p> <p>1° les réserves naturelles, les réserves forestières, les sites identifiés en application de l'article 40, § 1er, de l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature, les sites désignés comme site Natura 2000 en application de l'article 44 de la même ordonnance ;</p> <p>2° les biens immobiliers situés en tout ou en partie dans un rayon de soixante mètres du périmètre des réserves ou sites visés au 1° ;</p> <p>3° les sites de haute valeur biologique repris sur la carte d'évaluation biologique visée à l'article 20, § 1er, de l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature ;</p> <p>9. faciliter la mise en œuvre ou l'exécution des programmes de revitalisation urbaine instaurés par l'ordonnance organique du 6 octobre 2016 de la revitalisation urbaine ;</p> <p>10. protéger et préserver les terrains agricoles ;</p> <p>11. favoriser les projets d'agriculture urbaine, de potagers urbains ou de jardins partagés ;</p>	<p>A noter que les objectifs de préemption peuvent de manière générale se cumuler. Ainsi, ici l'objectif n° 11 peut se combiner avec l'objectif n° 10, permettant à des projets d'agriculture urbaine de prendre place, le cas échéant, sur des terrains agricoles.</p>
--	---	---

		12. restaurer le réseau hydrographique et prévenir les risques d'inondation. »	
12		<p>Un nouvel article 262/1 est inséré dans le Code, libellé comme suit :</p> <p>« Art. 262/1. Les pouvoirs préemptants que le Gouvernement peut désigner, conformément aux articles 260 et 261 du présent Code, dans l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption spécifique sont :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. la Région de Bruxelles-Capitale agissant pour elle-même ou pour un organisme d'intérêt public régional qui en dépend et qui n'est pas visé aux points 3 à 13 ; 2. les communes de la Région de Bruxelles-Capitale, agissant pour elles-mêmes ou pour leur centre public d'aide sociale, ainsi que les régies communales autonomes créées en application des articles 263bis à 263decies de la Nouvelle Loi Communale ; 3. la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale ; 4. la Société du Logement de la Région bruxelloise agissant pour elle-même, pour une société immobilière de service public visée par l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du Logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social, ou pour le fonds du logement des familles de la Région de Bruxelles-Capitale ; 5. la Société régionale du Port de Bruxelles ; 6. la Société des Transports intercommunaux de Bruxelles ; 7. l'Agence régionale pour la Propreté ; 8. la Société régionale d'Investissement de Bruxelles ; 9. Bruxelles Environnement ; 	<p>Cette modification vise à éviter toute confusion avec les titulaires du droit de préemption généralisé tout en réalisant un toilettage du texte existant. Est ainsi intégrée l'évolution de la dénomination de certaines autorités publiques aptes à préempter.</p>

	<p>10. la Société d'Aménagement Urbain ;</p> <p>11. l'Agence du stationnement ;</p> <p>12. Actiris ;</p> <p>13. le Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.</p> <p>Lorsque l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption désigne plusieurs pouvoirs préemptants, il fixe leur ordre de priorité.</p> <p>Le Gouvernement arrête les modalités d'exécution du présent article, en ce compris les modalités selon lesquelles la Région, les Communes et la Société du Logement de la Région bruxelloise exercent le droit de préemption spécifique pour compte des personnes désignées ci-dessus, qui n'ont pas le pouvoir de préempter directement. »</p>	
13	Le chapitre IV du titre VII du Code intitulé « L'exercice du droit de préemption » devient le chapitre III et est remplacé comme suit : « L'exercice des droits de préemption »	Cette modification est liée à une nouvelle numérotation des chapitres du titre VII et à assurer l'applicabilité du chapitre III tant au droit de préemption généralisé qu'au droit de préemption spécifique.
14	Dans le titre VII, chapitre III du Code, le titre de la section I ^{re} est remplacé comme suit : « - Les opérations immobilières soumises aux droits de préemption ».	Cette modification vise à assurer l'applicabilité de la section I ^{re} tant au droit de préemption généralisé qu'au droit de préemption spécifique.
15	<p>L'article 263 du Code est modifié comme suit :</p> <p>1° à l'alinéa 1^{er},</p> <p>a) les mots « Le droit de préemption » sont remplacés par « Les droits de préemption » ;</p> <p>b) les mots « s'applique » sont remplacés par les mots « visés au présent titre, s'appliquent » ;</p> <p>c) les mots « à l'exception des apports d'immeubles faisant partie d'une branche d'activité » sont supprimés ;</p>	<p>Cette modification vise à assurer l'applicabilité de l'article 263 tant au droit de préemption généralisé qu'au droit de préemption spécifique.</p> <p>Parmi les exemptions sont également exclus des biens ou des opérations inadaptés, ainsi que des opérations ayant déjà pour objectif de créer du logement public :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les caves, garages et places de stationnement isolées. Sont visés par cette exclusion les garages ouverts ou fermés dans des galeries de garages se situant sous les immeubles à

	<p>2° à l'alinéa 2, 1°, les mots « ou à un tiers pour autant qu'en ce cas, une nouvelle situation d'indivision en résulte » sont insérés entre les mots « co-indivisaires » et « et les partages » ;</p> <p>3° à l'alinéa 2, 2°, les mots « apports et » sont insérés entre les mots « les » et « aliénations entre conjoints » ;</p> <p>4° à l'alinéa 2, 7°, les mots « à l'article 262 » sont remplacés par « aux articles 259/1 et 262/1 » ;</p> <p>5° à l'alinéa 2, 8°, les mots « et opérations assimilées au sens du Code des sociétés et des associations, d'apports ou de cessions d'universalité ou de branche d'activités, de » sont insérés entre les mots « scissions, » et « liquidations de sociétés » ;</p> <p>6° l'alinéa 2, 8°bis est remplacé comme suit : « 8bis la vente à la société ou l'apport en société dont le vendeur ou son/sa conjoint(e) ou cohabitant(e) légal(e) possède seul(e) ou avec des parents ou alliés jusqu'au troisième degré, au moins cinquante pour cent des actions de la société existante ou à créer » ;</p> <p>7° l'alinéa 2, 10° est remplacé comme suit : « les aliénations moyennant rente viagère » ;</p> <p>8° à l'alinéa 2, 11°, les mots « visés à l'article 259/1, §2 ou » sont insérés entre les mots « des pouvoirs préemptants » et « désignés dans l'arrêté » ;</p> <p>9° les 12° à 15° sont ajoutés, et libellés comme suit :</p> <p>« 12° les aliénations portant sur les caves isolées, les garages isolés et les places de stationnement isolées pour des véhicules automobiles ou des vélos ;</p> <p>13° les aliénations portant sur les terrains bâtis mis en vente en vue de la réalisation d'une offre de logements par un opérateur public ;</p>	<p>appartements ou les caves vendues seules ainsi que les emplacements de stationnement isolés pour véhicules automobiles ou pour vélos ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - les cessions impliquant la création d'une indivision ou portant notamment sur l'universalité ou une branche d'activités ; - les aliénations portant sur les immeubles ou terrains mis en vente en vue de la réalisation d'une offre de logements encadrés, par un pouvoir public ; - les aliénations aux alliances foncières régionales visées à l'article 2, § 1er, 27° du Code bruxellois du logement et les aliénations de logements acquisitifs sociaux tels que définis par le Gouvernement <p>À titre d'opération inadaptée, est visée la vente groupée de biens immobiliers, soit les ventes de portefeuilles immobiliers. Celles-ci peuvent contenir des biens situés en Région de Bruxelles-Capitale et au-dehors de celle-ci, rendant en conséquence problématique l'identification d'un bien individualisé.</p> <p>Plusieurs modifications tendent à adapter et à actualiser le libellé.</p>
--	--	---

	<p>14° les aliénations aux alliances foncières régionales visées à l'article 2, § 1^{er}, 27° du Code bruxellois du logement et les aliénations de logements acquisitifs sociaux tels que définis par le Gouvernement.</p> <p>15° les alinéations intervenant dans le cadre d'une vente groupée de biens immobiliers constituant un portefeuille immobilier.</p> <p>Le Gouvernement est habilité à fixer des exceptions aux exclusions visées à l'alinéa 2. »</p>	
16	<p>L'article 264 du Code est modifié comme suit :</p> <p>1° les mots « Le droit de préemption » sont remplacés par « Les droits de préemption » ;</p> <p>2° les mots « , visés au présent titre, » sont insérés entre les mots « préemption » et « ne s'applique pas » ;</p> <p>3° les mots « ne s'applique pas » sont remplacés par « ne s'appliquent pas » ;</p> <p>4° les mots « de l'article 259/1 du présent Code ou » sont insérés entre les mots « antérieurement à l'entrée en vigueur » et les mots « de l'arrêté établissant le périmètre » ;</p> <p>5° les mots « ou aient acquis date certaine au plus tard 4 mois après l'entrée en vigueur de l'article 259/1 du présent Code ou de l'arrêté établissant le périmètre de préemption, conformément à l'article 260 » remplacent les mots « ou ayant acquis date certaine dans les 4 mois de l'entrée en vigueur de l'arrêté établissant le périmètre de préemption, conformément à l'article 260 ».</p>	<p>Cette modification vise à assurer l'applicabilité de l'article 264 tant au droit de préemption généralisé qu'au droit de préemption spécifique.</p>
17	<p>Dans le titre VII, chapitre III du Code, est insérée une section 2 libellée comme suit :</p> <p>« Section II. – Concours entre les droits de préemption organisés par le présent titre et par d'autres législations.</p>	<p>Cette section tend à régler les potentiels conflits entre un titulaire d'un droit de préemption spécifique et un titulaire d'un droit de préemption généralisé ainsi qu'entre ces titulaires et ceux bénéficiant d'un droit de préemption organisé par d'autres législations.</p>

		<p>Art. 264/1. En cas de concours entre le droit de préemption spécifique et le droit de préemption généralisé, la priorité est toujours donnée à l'ordre de priorité fixé par l'arrêté établissant un périmètre de préemption spécifique.</p> <p>Les droits de préemption institués, par une autre législation régionale bruxelloise, en faveur d'un opérateur immobilier public, s'exercent prioritairement à ceux organisés par le présent titre. »</p>	<p>Cette situation sera réglée par application de l'adage en vertu duquel « la règle spécifique l'emporte sur la règle générale ».</p>
18		<p>La section II du chapitre IV du titre VII du Code intitulé « L'alinéation sous signature privé » devient la section III.</p>	
19		<p>A l'article 265 du même Code, est modifié comme suit :</p> <p>1° les mots « au droit de préemption » sont remplacés par « à un droit de préemption » ;</p> <p>2° les mots « du droit de préemption établi » sont remplacés par « des droits de préemption établis ».</p>	<p>Cette modification vise à assurer l'applicabilité de l'article 265 tant au droit de préemption généralisé qu'au droit de préemption spécifique.</p>
20		<p>L'article 266 du Code est modifié comme suit :</p> <p>1° le §1^{er}, alinéas 1^{er}, 2 et 3 est remplacé comme suit :</p> <p>« Toute personne physique ou morale titulaire de droits réels sur tout ou partie de terrains bâtis visés à l'article 259/1, §3 ou situés dans un périmètre soumis au droit de préemption qui a l'intention d'aliéner tout ou partie de ces droits réels immobiliers a l'obligation d'en informer l'administration dès la diffusion de l'offre d'aliéner, sur quelque support que ce soit.</p> <p>Cette déclaration d'intention d'aliéner doit être effectuée par le biais du notaire chargé de passer l'acte authentique de vente s'il est consulté avant la diffusion de l'offre d'aliéner.</p>	<p>L'article 266 est modifié afin d'assurer son applicabilité tant au droit de préemption généralisé qu'au droit de préemption spécifique.</p> <p>La modification visée au §1^{er} a pour objectif de placer le notaire comme intermédiaire principal, à l'exclusion du cédant et des agents immobiliers, afin de fluidifier la procédure et de permettre un transfert efficace de l'information liée à la préemption.</p> <p>Par ailleurs, le délai de notification des compromis ou du projet d'acte d'aliénation de tout ou partie de ces droits réels immobiliers, par le notaire à l'administration, passe de deux à trois mois afin de faire correspondre ce délai avec le délai de deux mois laissés au(x) titulaire(s) du droit de préemption pour répondre.</p> <p>La modification du § 2 vise à améliorer l'efficacité de la préemption en confirmant l'utilisation d'un outil numérique permettant d'identifier les propriétés incluses dans les périmètres de préemption spécifique. Il s'agit</p>

	<p>A défaut, le notaire chargé de passer l'acte authentique est soumis à la même obligation au plus tard trois mois avant la passation de celui-ci.</p> <p>Le cas échéant, est transmis à cette occasion, copie du contrat emportant aliénation ou du projet d'acte d'aliénation de tout ou partie de ces droits réels immobiliers. »</p> <p>2° l'alinéa 4 est modifié comme suit :</p> <p>« Les informations qui doivent être jointes à la déclaration d'intention d'aliéner, au contrat emportant aliénation ou au projet d'acte d'aliénation mentionnent au minimum les éléments suivants : » ;</p> <p>3° à l'alinéa 5,</p> <p>a) les mots « Il peut également » sont remplacés par « Le Gouvernement peut également » ;</p> <p>4° le § 2 est remplacé comme suit :</p> <p>« L'administration met à disposition du public un outil numérique permettant d'identifier les propriétés incluses dans les périmètres de préemption spécifique. Les notaires ont l'obligation de s'y référer pour la préparation de leurs actes.</p> <p>Les communes préciseront dans les informations qu'elles communiquent dans le cadre de l'article 275 du présent Code l'existence d'un périmètre de préemption spécifique pour le bien dont les renseignements sont demandés. Les communes préciseront que les informations sont données sans préjudice de l'existence d'un droit de préemption généralisé. » ;</p> <p>6° au § 3, alinéa 1^{er}, les mots « visés à l'article 259/1, §2 ou repris » sont insérés entre les mots « titulaires du droit de préemption » et « dans le périmètre soumis » ;</p>	<p>de l'outil BruGIS® déjà utilisé à l'heure actuelle, pour référencer les périmètres de préemption existants. Cette base de données continuera donc à être enrichie par tout nouveau périmètre de préemption spécifique adopté par le gouvernement.</p> <p>Enfin, une habilitation est en outre donnée au Gouvernement afin de modifier, compléter et/ou remplacer le cas échéant cet outil.</p>
--	---	---

	<p>7° à l'alinéa 2 :</p> <p>a) les mots « le cédant, l'agent immobilier ou » sont supprimés ;</p> <p>b) les mots « visés à l'article 259/1, §2 ou repris » sont insérés entre les mots « titulaires du droit de préemption » et « dans le périmètre soumis » ;</p> <p>8° à l'alinéa 3, les mots « au cédant, à l'agent immobilier ou » sont supprimés.</p>	
21	<p>L'article 267 du Code est remplacé comme suit :</p> <p>Un § 1er est ajouté et est libellé comme suit :</p> <p>« § 1er. Chacun des titulaires des droits de préemption adresse au notaire et à l'administration et au plus tard dans les 30 jours de l'envoi du dossier complet ou présumé comme tel, effectué conformément à l'article 266, § 3, al 1 ou 2, ou de la date à laquelle le dossier est présumé complet, conformément à l'article 266 § 3, al 3, son intérêt à exercer potentiellement son droit de préemption aux prix et conditions mentionnés dans le dossier. »</p> <p>Un § 2 est ajouté et est libellé comme suit :</p> <p>« § 2. Le cas échéant, le pouvoir préemptant intéressé adresse au notaire et à l'administration et au plus tard dans les 60 jours de l'envoi du dossier complet effectué conformément à l'article 266, § 3, al. 1 ou 2, ou de la date à laquelle le dossier est présumé complet, conformément à l'article 266, § 3, al. 3, un document faisant apparaître sa décision d'exercer son droit aux prix et conditions mentionnés dans le dossier. »</p> <p>Un § 3 est ajouté et est libellé comme suit :</p>	<p>L'objectif de cette modification est de placer le notaire comme intermédiaire principal, à l'exclusion du cédant et des agents immobiliers, afin de fluidifier la procédure et de permettre un transfert efficace de l'information liée à la préemption.</p> <p>Par ailleurs, un nouveau mécanisme est proposé afin de rendre les pouvoirs préemptants plus réactifs aux dossiers qui leur sont transmis puisqu'ils devront dorénavant manifester d'un éventuel intérêt dans les 30 jours, à défaut de quoi le processus de vente pourra se poursuivre sans qu'il leur soit encore possible d'exercer la préemption.</p>

	<p>« L'absence de notification d'un titulaire du droit de préemption dans les délais indiqués aux § 1^{er} et, le cas échéant, au § 2 équivaut à la renonciation à l'exercice du droit de préemption ».</p> <p>« §4. Dans le cas où l'exercice du droit de préemption porte sur un terrain bâti qui fait l'objet d'un apport en société, le pouvoir préemptant se libère valablement par le versement d'un prix en argent, correspondant à la valeur du bien telle que mentionnée dans le rapport du commissaire ou, lorsqu'il n'y a pas de commissaire, du réviseur d'entreprises ou de l'expert-comptable externe désigné par l'organe d'administration, établi à l'occasion de l'apport conformément au Code des sociétés et des associations. »</p>	
22	<p>L'article 268 du Code est modifié comme suit :</p> <p>1° au § 1^{er} alinéa 1^{er}</p> <ul style="list-style-type: none"> a) les mots « du droit de préemption » sont chaque fois remplacés par « des droits de préemption » ; b) les mots « , au cédant » sont supprimés ; c) les mots « visé à l'article 267, §2, » sont insérés entre les mots « délai » et « au notaire » ; <p>2° au § 1^{er}, alinéa 2,</p> <ul style="list-style-type: none"> a) les mots « la déclaration d'intention d'aliéner, » sont insérés entre les mots « mentionnées dans » et « le compromis » ; b) les mots « compromis ou l'acte sous seing privé » sont remplacés par les mots « contrat emportant aliénation ou le projet d'acte d'aliénation » <p>3° le § 2, alinéa 1^{er} est remplacé comme suit :</p> <p>« Lorsqu'aucun des titulaires des droits de préemption n'a manifesté son intention d'exercer son droit de préemption dans le délai légal, l'administration en informe le notaire au plus tard dans les huit jours de l'expiration du délai visé à l'article 267 ».</p>	<p>Cette modification vise à assurer l'applicabilité de l'article tant au droit de préemption généralisé qu'au droit de préemption spécifique.</p> <p>Par ailleurs, la modification de cet article vise à placer le notaire comme intermédiaire principal, à l'exclusion du cédant et des agents immobiliers, afin de fluidifier la procédure et de permettre un transfert efficace de l'information liée à la préemption.</p> <p>La modification du 2^{ème} alinéa du § 2 vise à apporter plus de clarté, en précisant que le notaire informe bien l'administration dans les huit jours de la modification.</p>

	<p>4° au § 2, 2^{ème} alinéa,</p> <ul style="list-style-type: none"> a) les mots « compromis de vente » sont remplacés par « contrat emportant aliénation » ; b) le mot « notifié » est remplacé par les mots « une copie notifiée » ; c) les mots « donnée au cédant » sont remplacés par les mots « donnée au notaire » ; <p>5° au 3^{ème} alinéa du § 2, les mots « de la modification » sont insérés entre les mots « dans les huit jours » et « l'administration de toute modification » ;</p> <p>6° au 4^{ème} alinéa du § 2, les mots « soumis au droit de préemption » sont remplacés par « soumis aux droits de préemption ».</p>	
23	La section III du chapitre IV du titre VII du Code intitulé « La vente publique » devient la section IV.	
24	<p>L'article 269 du Code est modifié comme suit :</p> <p>1° dans l'ensemble de l'article, les mots « du droit de préemption » sont chaque fois remplacés par « des droits de préemption » ;</p> <p>2° au § 1^{er}, alinéa 1^{er} :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) les mots « le début des enchères ou » sont intégrés entre les mots « un mois avant » et « la première séance » ; b) le même alinéa est complété par : « , conformément à l'article 273. » ; <p>3° l'alinéa 2 du même paragraphe est complété comme suit : « en cas de vente publique physique ou, en cas de vente dématérialisée, avec mention du jour de début et de clôture des enchères. » ;</p> <p>4° l'alinéa suivant est inséré entre l'alinéa 2 et l'alinéa 3 actuels :</p>	<p>Cette modification est justifiée par l'entrée en vigueur de la loi du 11 août 2017 portant insertion du livre XX « Insolvabilité des entreprises » dans le Code de droit économique qui a apporté certains changements importants en matière de ventes publiques judiciaires et amiables à forme judiciaire.</p> <p>Cette loi ancre notamment la vente dématérialisée dans le Code judiciaire et détermine un cadre en vue de l'organisation de celle-ci.</p> <p>Le nouvel article 1582 du Code judiciaire exige ainsi que le cahier des charges, à savoir les conditions générales et spéciales de la vente, mentionne le jour de début et le jour de clôture des enchères.</p> <p>L'exercice du droit de préemption, tel qu'organisé actuellement par le CoBAT, n'est pas possible dans le cadre de la vente dématérialisée puisqu'il implique une séance de vente « physique ».</p>

	<p>« Préalablement à la vente publique, chaque titulaire des droits de préemption peut demander au notaire des informations supplémentaires. Le notaire transmet ces informations ou ce contenu dans les cinq jours ouvrables de la réception de la demande, soit par la voie électronique, soit sur papier. » ;</p> <p>5° l'alinéa 3 du même paragraphe, qui devient l'alinéa 4, est modifié comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) les mots « le droit de préemption visé à l'article 259/1 ou » sont insérés entre les mots « de ces formalités, lorsque » et « l'arrêté fixant le périmètre » ; b) le même alinéa est complété par : « ou le premier jour des enchères » ; <p>6° au § 2, alinéa 1^{er}, les mots « En cas de vente publique physique, » sont ajoutés en début d'alinéa et le mot « Le » devient « le » ;</p> <p>7° le § 3 actuel est inclus dans le nouveau § 2. Il devient l'alinéa 4 et l'alinéa 5 du §2 et est modifié comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Les mots « du droit de préemption » sont remplacés par les mots « d'un droit de préemption » ; b) Le mot « irrévocablement » est inséré <i>in fine</i> après les mots « présumé y renoncer». <p>8° le § 3 est remplacé comme suit :</p> <p>« En cas de vente publique dématérialisée, le titulaire d'un droit de préemption notifie au notaire au plus tard la veille du début des enchères :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sa décision de renonciation irrévocable à l'exercice de son droit de préemption ; - soit sa décision d'exercer son droit de préemption en précisant le prix maximum, hors frais, qu'il est disposé à payer pour le bien. Le titulaire d'un droit de préemption qui ne déclare pas vouloir exercer son droit dans le délai visé à l'alinéa 1^{er}, est présumé y renoncer irrévocablement. 	<p>Il en résultait un vide juridique qui justifie la modification des textes afin de rendre compatible l'exercice du droit de préemption prévu par le CoBAT avec la vente dématérialisée.</p>
--	--	---

	Si le montant de la dernière enchère retenue par le notaire est inférieur ou égal au prix maximum renseigné par le titulaire d'un droit de préemption le mieux placé en ordre de priorité, ce dernier aura exercé son droit de préemption et le bien lui sera adjugé. Si le montant de la dernière enchère retenue par le notaire dépasse le prix maximum renseigné par le titulaire d'un droit de préemption, ce dernier ne pourra plus exercer son droit de préemption. »	
25	La section IV du chapitre IV du titre VII du Code intitulé « L'expropriation » devient la section V.	
26	<p>L'article 270 du Code est modifié comme suit :</p> <p>1° les mots « soit par l'article 259/1 du présent Code, soit » sont insérés entre les mots « de leur mission et désignés » et « dans l'arrêté établissant le périmètre » ;</p> <p>2° les mots « repris dans ce périmètre » sont remplacés par « visés à l'article 259/1 ou repris dans le périmètre adopté conformément aux articles 260 et 261 du présent Code ».</p>	Cette modification vise à assurer l'application du mécanisme d'expropriation déjà existant aussi au droit de préemption généralisé.
27	Le chapitre V du titre VII du Code intitulé « Formalités et action en nullité » devient le chapitre IV.	Cette modification est uniquement liée à un remaniement et à une nouvelle numérotation des chapitres du titre VII.
28	<p>L'article 273 du Code est modifié comme suit :</p> <p>1° à l'alinéa 1^{er} :</p> <p>a) les mots « du droit de préemption » sont remplacés par « des droits de préemption » ;</p> <p>b) les mots « , des cédants, des agent immobiliers et » sont supprimés ;</p> <p>2° à l'alinéa 2, du même Code :</p> <p>a) les mots « , demandes, offres et décisions des titulaires des droits de préemption, de l'administration et des</p>	<p>L'objectif de cette modification est d'anticiper la création d'un « guichet électronique », pour les notifications requises dans le cadre du régime de préemption, sur base du modèle prévu par le décret flamand du 25 mai 2007 portant harmonisation des procédures relatives aux droits de préemption.</p> <p>Pour rappel, l'article 12/2 du CoBAT prescrit déjà ce qui suit : <i>« Le Gouvernement peut autoriser et organiser d'autres formes de communication, notamment électroniques, pour toute communication pour laquelle le présent Code impose le recours à l'envoi par lettre recommandée ou la délivrance par porteur.</i></p> <p><i>Le dépôt des demandes de permis et les communications intervenant dans le cadre de l'instruction de celles-ci entre le demandeur et les</i></p>

	<p>notaires » sont insérés entre les mots « les notifications » et « adressées par l'administration » ;</p> <p>b) les mots « adressées par l'administration aux titulaires du droit de préemption en application des article 266, §3, alinéas 1^{er} et 2, et 269, § 1^{er}, alinéa 2, » sont supprimés ;</p> <p>c) les mots « ordonnance du 13 février 2014 relative à la communication par voie électronique dans le cadre des relations avec les autorités publiques de la Région de Bruxelles-Capitale » sont remplacés par « l'article 12/2 du Code. » ;</p> <p>d) la phrase suivante est insérée <i>in fine</i> : « Dès l'entrée en vigueur de ce régime de communication électronique, celui-ci deviendra l'unique instrument de notification, exception faite des notifications effectuées conformément aux articles 260, alinéas 4, 5 et 6 et 261 du Code et dans l'hypothèse d'une perturbation technique dûment constatée ou en cas de vente publique physique ».</p>	<p><i>autorités compétentes peuvent avoir lieu par la voie électronique, conformément aux modalités à déterminer par le Gouvernement. Le Gouvernement peut organiser les modalités de mise à disposition du public sur Internet de tout document relevant du Code ou des arrêtés d'exécution de celui-ci, notamment les documents qui sont soumis à enquête publique ».</i></p> <p>L'objectif est donc de se calquer sur l'habilitation donnée au Gouvernement par le législateur à travers l'article 12/2. Le Gouvernement pourra ainsi arrêter la manière et les conditions sous lesquelles ce « guichet électronique » sera créé, géré et organisé, l'accès à celui-ci, les modalités de la consultation de cet outil ainsi que les modalités d'établissement et de conservation des données.</p> <p>A terme ce mode de notification électronique se substituera intégralement au régime de notification par courrier recommandé, exception faite des notifications effectuées conformément aux articles 260, alinéas 4, 5 et 6 et 261 du Code.</p> <p>Les autres adaptations sont liées aux mesures de simplification administrative impliquant la suppression des déclarations d'intention d'aliéner et créant un seul point de contact à travers le notaire.</p>
29	<p>L'article 274, §1^{er} du Code est modifié comme suit :</p> <p>1° aux alinéas 1 et 2, les mots « du droit de préemption » sont chaque fois remplacés par « des droits de préemption » ;</p> <p>2° à l'alinéa 2,</p> <p>a) les mots « Sans préjudice de l'article 264/1 du Code, en » sont ajoutés en début d'alinéa et le mot « En » devient « en » ;</p> <p>b) le mot « préférence » est remplacé par le mot « priorité » ;</p> <p>c) le mot « prioritaire » est supprimé ;</p>	<p>Cette modification vise à assurer l'applicabilité du régime des sanctions applicables en cas de violation du droit de préemption spécifique, au droit de préemption généralisé.</p>

	<p>d) les mots « l'article 262, alinéa 2 » sont remplacés par « l'article 262/1, alinéa 2, ou à défaut, à l'article 259/1, § 2 » ;</p> <p>3° à l'alinéa 3, les mots « du droit de préemption » sont remplacés par « d'un droit de préemption » ;</p> <p>4° l'alinéa 8 est remplacé comme suit : « Le pouvoir préemptant subrogé rembourse à l'acquéreur le prix payé par lui. Dans le cas où le terrain bâti fait l'objet d'un apport en société, le pouvoir préemptant rembourse à la société à qui le bien a été apporté un prix payable en argent correspondant à la valeur du bien telle que mentionnée dans le rapport du commissaire ou, lorsqu'il n'y a pas de commissaire, du réviseur d'entreprises ou de l'expert-comptable externe désigné par l'organe d'administration, établi à l'occasion de l'apport conformément au Code des sociétés et des associations. »</p> <p>5° au §2, les mots « l'aliénation sous seing privé » sont remplacés par les mots « le contrat emportant aliénation ou le projet d'acte d'aliénation » ;</p> <p>6° en fin du §2, les mots « alinéa 1^{er} » sont supprimés.</p>	
30	<p>L'article 300, 14° du Code est modifié comme suit :</p> <p>1° les mots « le fait » sont supprimés ;</p> <p>2° après les mots « 264, alinéa 1^{er} » sont rajoutés les mots « et 2 » ;</p> <p>3° après les mots « 269, § 1^{er}, alinéas 1^{er} et » le chiffre « 3 » est remplacé par le chiffre « 4 » ;</p> <p>4° les mots « et § 3 » sont ajoutés <i>in fine</i>.</p>	<p>Ces modifications visent à toiletter le régime de sanction pénale prévue par l'article 300,14° du Code pour assurer la concordance avec l'ensemble des modifications du titre VII du Code.</p> <p>Elles visent également à combler une lacune du régime actuel qui ne prévoit aucune sanction (i) en cas de vente d'un bien, sans respecter le régime de préemption, alors que le périmètre de préemption spécifique n'est pas encore venu à échéance, ou (ii) en cas de non-respect du délai dans lequel le pouvoir préemptant notifie sa décision de préempter, avant cette échéance.</p>

31		A l'article 313/1, les mots « les agents immobiliers et » sont supprimés.	Cette adaptation est réalisée en raison de la mise en œuvre de mesures de simplification administrative créant un seul point de contact à travers le notaire.
32		La présente ordonnance entre en vigueur au 1 ^{er} janvier 2024	Cette disposition vise à déterminer la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance.
		Bruxelles, le...	Bruxelles,
		Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,	Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
		 Rudi VERVOORT	
33			

VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE TOT WIJZIGING VAN TITEL VII VAN HET BRUSSELS WETBOEK VAN RUIMTELIJKE ORDENING BETREFFENDE HET VOORKOOPRECHT

ARTIKEL EN TOELICHTING

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 meegedeelde prijs en voorwaarden"¹.

Met andere woorden, het voorkooprecht biedt de begunstigten - i.e. de voorkoopgevende overheden - de mogelijkheid om bij voorrang een onroerend goed te verwerven dat door de eigenaar vrijwillig te koop is gesteld tegen de prijs en onder de voorwaarden die tussen de partijen onderling zijn overeengekomen, om een opdracht van algemeen belang te vervullen, zoals onder meer:

- voorzieningen van collectief belang en van openbare dienst verwezenlijken;
- het bestaan van verlaten en onbewoonbare gebouwen bestrijden;
- het op de bewaarlijst ingeschreven en beschermde erfgoed in stand houden of herwaarderen;
- woningen van sociale aard en middelgrote woningen verwezenlijken;
- de implementatie en de uitvoering van de programma's voor stedelijke herwaardering die door de ordonnantie van 6 oktober 2016 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering zijn ingevoerd, faciliteren;
- landbouwgronden beschermen en bewaren om er stedelijke landbouwprojecten, stadsmoestuinen of gedeelde tuinen te ontwikkelen.

In dit opzicht is de uitoefening van het voorkooprecht een waardevol instrument voor het beheer en de monitoring van het grondenbestand dat in voorkomend geval bijzonder nuttig kan blijken bij de bestrijding van de grondspeculatie die heerst in bepaalde wijken van het Gewest.

Historisch gezien, werd het voorkooprecht in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ingesteld na de regionalisering van deze materie en de inwerkingtreding van de ordonnantie van 18 juli 2002 houdende het voorkooprecht. Sinds de voormelde ordonnantie van 18 juli 2002 in 2014 in het BWRO is opgenomen, heeft deze materie geen wezenlijke evolutie ondergaan. De afgelopen jaren heeft Brussel via de voorkoopregeling echter talrijke grond- en vastgoedopportuniteiten geactiveerd om tegemoet te komen aan de behoeften van de Brusselaars op het vlak van huisvesting, voorzieningen, groene ruimten en de opwaardering van de openbare ruimte.

Deze ordonnantie heeft tot doel om een veralgemeend recht van voorkoop op het hele Brusselse grondgebied in het BWRO op te nemen. Momenteel vereist de toepassing van het voorkooprecht in het Brussels Gewest immers dat de Brusselse Regering vooraf een besluit neemt waarin zij een specifieke perimeter voor voorkoop vaststelt.

De invoering van dit veralgemeend recht van voorkoop op het hele Brusselse grondgebied vloeit voort uit de gezamenlijke Algemene Beleidsverklaring van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en het Verenigd College van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie voor de legislatuur 2019-2024, die er in

¹ CORNU, Vocabulaire juridique, PUF, 1987

het bijzonder naar streeft te voorzien in het grondrecht op huisvesting: *“De Regering zal van bij de aanvang van de legislatuur een gewestelijke aankoop-en renovatiestrategie uitwerken voor woningen. Het doel is om nieuwe woningen op de sociale huurmarkt te brengen binnen een tijdspanne die beantwoordt aan de dringende behoefte. Daartoe wordt tegen de zomer van 2020 een openbare oproep uitgeschreven voor de aankoop van bestaande woningen en woningen in opbouw. Er zal een veralgemeende perimeter van voorkoop vastgelegd worden ter bevordering van operaties met bestaande gebouwen*².

Louter juridisch voorziet de geldende Brusselse regelgeving bepaalt niet in geografische “grenzen” bij de goedkeuring van een perimeter van voorkoop door de Regering, wat trouwens bevestigd wordt door de meest vooraanstaande rechtsleer³, die stelt: *“De ordonnantie (van 18 juli 2002) begrenst geenszins het territoriale toepassingsgebied van het voorkooprecht. Heel het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest komt mogelijk in aanmerking om deel uit te maken van een perimeter van voorkoop. Zoals we verder zullen zien, hangt de vaststelling van een perimeter van voorkoop namelijk af van de doelstellingen die in artikel 3 van de ordonnantie zijn bepaald. Zodra de meeste nagestreefde doelstellingen in om het even welk gebied van het GewOP of het GBP kunnen worden verwezenlijkt – en dan gaat het vooral om de realisatie van voorzieningen van collectief belang en van openbaar nut en de bestrijding van de leegstand en de onbewoonbaarheid van gebouwen –, moet ervan worden uitgegaan dat geen enkel deel van het gewestelijke grondgebied zich aan het recht van voorkoop kan onttrekken”*.

Anders gesteld, het toepassingsgebied ratione materiae van het recht van voorkoop zoals vastgesteld in het BWRO wordt alleen beperkt door enerzijds de doelstellingen van algemeen belang die momenteel zijn vervat in artikel 259 van het BWRO en anderzijds door de vastgoedtransacties waarop het voorkooprecht van toepassing is.

In casu blijkt het noodzakelijk om de bepalingen van titel VII van het BWRO over het voorkooprecht te wijzigen om een veralgemeend voorkooprecht voor heel het gewestelijk grondgebied bij wet te bekrachtigen met het oog op de verwezenlijking van openbare woningen. Ten slotte volgt uit de rechtspraak van de Raad van State over voorkoop⁴ dat de opname van een gebouw in een perimeter van voorkoop niet beschouwd wordt als een aantasting van het eigendomsrecht van de eigenaar van het desbetreffende gebouw.

Volgens de laatste cijfers van het BISA telde het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 1 januari 2022 1.222.637 inwoners. In werkelijkheid is het Brussels Gewest nog nooit zo dicht bevolkt geweest. Zoals vroeger al is vastgesteld, kan dit met name worden verklaard door de bijdrage van de internationale migratiestromen die in Brussel aanzienlijk omvangrijker zijn. Ook de natuurlijke bevolkingsontwikkeling zou de groei van de actieve bevolking in Brussel op middellange termijn positief moeten blijven ondersteunen, wat in de twee andere gewesten niet het geval is. Anderzijds zou de ontwikkeling van de Brusselse actieve bevolking worden afgeremd door de bijdrage van de interne migratie, die in Brussel negatiever wordt dan in Vlaanderen en Wallonië, waar zij juist positief wordt. Bovendien telde het Brussels Gewest op 1 januari 2022 564.568 particuliere gezinnen, wat neerkomt op een stijging met 5.308 eenheden in de loop van 2021 en een relatieve groei van 0,95%, veel hoger dan die van het bevolkingscijfer (+0,22%).

Tegelijk blijft de behoefte aan betaalbare en hoogwaardige woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bijzonder groot want op 1 november 2022 wachtten 52.489 gezinnen op een sociale woning.

² Uittreksel uit de Gewestelijke Beleidsverklaring 2019-2024, p. 12-13

3F., Haumont, “L’ordonnance du 18 juillet 2002 relative au droit de préemption”, Amén., 2003, boek. 2, blz. 70

⁴ RvS, 221.409, 19 november 2012, FENOCCHI EN CONSORTEN; RvS, 213.375, 20 mei 2011, MEERT EN CONSORTEN; RvS, 213.315, 18 mei 2011, GUEULETTE EN D’ANDRÉA

Deze cijfers waren voor de Regering aanleiding om op 7 januari 2021 een noodplan voor het sociale huisvestingsbeleid⁵ uit te vaardigen. In deze zal het veralgemeende voorkeepsrecht in de praktijk de uitvoering van actie 14 van het PUL mogelijk maken zodat de openbare huisvestingsoperatoren in een openbare context greep krijgen op woningen met kenmerken die beantwoorden aan de bestaande behoeften (oppervlakte, wijken, aantal kamers, algemene toestand van de woning, prijs, verkoopvoorwaarden, enz.).

In het licht van bovenstaande cijfers zal daarom bij voorrang gebruik worden gemaakt van de veralgemeende voorkeeps om eigendommen te verwerven die uiteindelijk voor sociale huisvesting kunnen worden gebruikt. Daarom bepaalt de ontwerpordonnantie dat de BGHM na het Brussels Gewest de tweede begunstigde van het veralgemeend voorkeepsrecht wordt. Indien het Gewest en de BGHM echter geen belangstelling tonen, voorziet de ontwerpordonnantie tevens voor drie andere openbare openbare huisvestingsoperatoren (Citydev.brussels - "GOMB" -, MSI, de gemeenten) in de mogelijkheid om al dan niet gebruik te maken van dit veralgemeende recht van voorkeeps.

Om het voordeel van het "specifieke" voorkeepsrecht te behouden, wordt het veralgemeende voorkeepsrecht aanvullend gemaakt op het bestaande "specifieke" voorkeepsrecht, dat gekoppeld blijft aan een beperkte perimeter van voorkeeps. De Regering beoogt dus deze twee voorkeepsregelingen ("veralgemeend" en "specifiek") naast elkaar te laten bestaan, aangezien met elk van deze instrumenten op hun specifieke schaal kan worden ingespeeld op behoeften van het algemeen belang.

Wat het toepassingsgebied van het veralgemeend voorkeepsrecht betreft, wordt dit beperkt tot de verwezenlijking van "openbare huisvesting" als unieke doelstelling van algemeen belang aangezien de enige goederen die voor voorkeeps in aanmerking komen via de toepassing van het veralgemeend voorkeepsrecht de volgende zijn:

- bebouwde gronden van meer dan 500 m².

Volgens de ramingen van Urban.brussels gebaseerd op de informatie die online beschikbaar is op het BRUGIS-platform zijn er ongeveer 28.891 percelen die aan dit criterium voldoen waarvan de goederen in mindering moeten worden gebracht die niet zijn bebouwd. . Zoals bij de huidige regeling is het evenwel de bedoeling dat bepaalde vervreemdingen formeel van het toepassingsgebied van het veralgemeende voorkeepsrecht worden uitgesloten, zodat het jaarlijkse aantal verkoopdossiers waarbij voorkeeps mogelijk is, aanzienlijk wordt beperkt.

Op verzoek van de sector en om te voorkomen dat vastgoedtransacties op percelen waarvoor het ("veralgemeend" of "specifiek") voorkeepsrecht geldt, worden afgeremd, wordt een nieuw mechanisme voorgesteld om de voorkeepsrecht hebbende overheden slagvaardiger te maken. Deze laatste zullen voortaan immers binnen 30 dagen blij moeten geven van hun belangstelling voor een voorkeeps, zoniet kan het verkoopproces doorgaan en gaat het voorrecht verloren. De termijn van 60 dagen voor de uitoefening van het voorkeepsrecht blijft evenwel gelden.

Om het gebruik van dit nieuwe recht door notarissen en bestuur te vergemakkelijken, werkt Urban.brussels ten slotte aan de ingebruikname van een digitaal platform dat de kennisgevingen met betrekking tot het voorkeepsrecht gemakkelijker en vlotter moet laten verlopen.

⁵Noodplan voor het sociale huisvestingsbeleid - p.9

ART.	§	TEKST	COMMENTAAR
HOOFDSTUK I – ALGEMEEN			
1		Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.	Artikel 8 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse Instellingen legt deze vermelding op.
HOOFDSTUK II – WIJZIGENDE BEPALINGEN			
Afdeling 1- Wijzigingen in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening			
2		<p>Artikel 258 van het Wetboek wordt als volgt gewijzigd:</p> <p>1° punt 1° « Woningen van het sociale type » wordt weggelaten en vervangen als volgt: "1° openbare woning: woning van ongeacht welke categorie, met inbegrip van sociale woningen, die verhuurd, aangekocht of gebouwd wordt door of voor een openbare vastgoedbeheerder en die vermeld staat in artikel 2, §2 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode";</p> <p>2° 2°:</p> <p>a) het woord "Aan" vervangen door het woord "aan"</p> <p>b) het "." op het einde van de zinsnede wordt vervangen door een ";;";</p> <p>3° in punt 3° wordt het woord: "stedenbouw" vervangen door "het voorkooprecht";</p> <p>4° 4°:</p> <p>a) het eerste woord "Prioritaire" wordt vervangen door "prioritaire";</p> <p>b) in de Franse versie worden de woorden "parmi les différents pouvoirs préemptant" vervangen door de woorden "parmi les différents pouvoirs préemptants";</p> <p>c) de woorden "in de huidige titel of" worden ingevoegd tussen de woorden "bepaald" en "door de Regering in het besluit";</p>	<p>Deze wijziging heeft als doel het geheel van terreinen en woningen die dankzij het voorkooprecht geactiveerd kunnen worden, te verruimen.</p> <p>De begrippen "middelgrote woning" en "woning van het sociale type" worden vervangen door het begrip openbare woning met het oog op de harmonisering van de begrippen met die welke worden gebruikt in het besluit van 26 september 2013 van het Brusselse Hoofdstedelijke Regering met betrekking tot de stedenbouwkundige lasten, opgelegd ter gelegenheid van de afgifte van de stedenbouwkundige vergunningen. Het betreft een ruim begrip dat alle woningcategorieën die via het in artikel 2, §2 van de Brusselse Huisvestingscode bedoelde gewestelijk beleid voor de terbeschikkingstelling van woningen ter beschikking worden gesteld omvat, evenals het begrip "met sociale woning gelijkgestelde woning" zoals omschreven in artikel 2, 11° van de ordonnantie houdende organisatie van de stedelijke herwaardering.</p> <p>De andere wijzigingen zijn louter vormelijk.</p> <p>Onder "bebouwde" grond dient te worden verstaan een grond waarop één of meerdere gebouwen of bouwwerken staan, zelfs bestaande uit niet-duurzame materialen, die in de grond zijn ingegraven, die in de grond of in een bestaande constructie zijn verankerd en waarvan de steun op de grond de stabiliteit verzekert, en die bestemd zijn om te blijven staan, zelfs als demontering of verplaatsing mogelijk is.</p>

		<p>d) het "." op het einde van de zinsnede wordt vervangen door een ";";</p> <p>5° punt 7° wordt opgeheven;</p> <p>6° punt 8° "intentie om te vervreemden" wordt punt 7°;</p> <p>7° punt 9° "drager" wordt punt 8°;</p> <p>8° punt 10° "landbouwgrond" wordt punt 9°.</p> <p>9° er wordt een punt 10° ingevoegd dat luidt als volgt: "grond: bebouwd onroerend geheel bestaande uit één of meerdere aaneengesloten kadastrale percelen".</p>	
3		Artikel 259 wordt geschrapt.	Met de creatie van twee types voorkeepsrecht (veralgemeend voorkeepsrecht op het hele Brusselse grondgebied en specifiek voorkeepsrecht die aan een bepaalde perimeter wordt gekoppeld) dient de doelstelling van elk van beide duidelijk te worden onderscheiden. Het huidige artikel 259 wordt dus geschrapt en vervangen door respectievelijk artikel 259/1 voor het veralgemeend voorkeepsrecht en artikel 262 voor het specifiek voorkeepsrecht.
4		De titel van hoofdstuk II in titel VII van het Wetboek wordt gewijzigd als volgt: "- De soorten voorkeepsrecht"	Deze wijziging wordt verantwoord door de invoering van een veralgemeend recht van voorkeepsrecht in aanvulling op het specifiek recht van voorkeepsrecht, dat aan een perimeter gekoppeld is en dat het huidige regime uitmaakt. Beide types worden respectievelijk voorgesteld in dit hoofdstuk.
5		In het begin van hoofdstuk II wordt een nieuw artikel 259 ingevoegd, dat luidt als volgt: "De krachtens deze titel ingevoerde voorkeepsrechten worden uitgeoefend hetzij op het hele grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of van een gemeente, conform artikel 259/1, hetzij beperkt tot een vooraf bepaalde perimeter, conform de artikelen 260 tot 262".	Het nieuwe artikel 259 stelt het territoriale toepassingsgebied voor: <ul style="list-style-type: none"> - enerzijds van het veralgemeend recht van voorkeepsrecht en - anderzijds van het specifiek recht van voorkeepsrecht dan aan een perimeter wordt gekoppeld.
6		In titel VII, hoofdstuk II van het Wetboek wordt een afdeling I ingevoegd die luidt als volgt:	Artikel 6 beoogt de invoering van een nieuwe afdeling over het veralgemeend recht van voorkeepsrecht.

	<p>"Afdeling I - Het veralgemeende recht van voorkoop</p> <p>Art. 259/1. § 1. Onverminderd artikel 260 van het huidige Wetboek wordt een veralgemeend recht van voorkoop uitgeoefend in het algemene belang, met het oog op de verwezenlijking van openbare woningen.</p> <p>§ 2. Het veralgemeende recht van voorkoop, bedoeld in § 1, wordt uitgeoefend:</p> <p>1° op het volledige gewestelijke grondgebied, door:</p> <p>a) het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;</p> <p>b) de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij;</p> <p>c) de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;</p> <p>d) de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting;</p> <p>2° door de gemeenten op het geheel van hun grondgebied.</p> <p>Indien meerdere houders van het veralgemeende recht van voorkoop in de running zijn, wordt steeds voorrang gegeven aan de voorkooprechthebbende overheid, in de volgorde die in het eerste lid wordt bedoeld.</p> <p>§ 3. Het veralgemeende recht van voorkoop, bedoeld in § 1, wordt uitgeoefend op bebouwde gronden van meer dan 500 m².</p> <p>§ 4. De vastgoedoperaties die worden bedoeld in artikel 263, tweede lid, van dit Wetboek, mogen niet het voorwerp van een veralgemeend recht op voorkoop uitmaken.</p> <p>Worden eveneens uitgesloten:</p> <p>1° vervreemdingen met betrekking tot de kavels van een vergunde en niet afgesloten verkaveling, wanneer deze kavels apart worden verkocht zonder dat de volledige verkaveling wordt verkocht;</p> <p>2° vervreemdingen die betrekking hebben op de woningen of de percelen bestemd voor de bouw van een woning, gezamenlijk of individueel aangekocht in België door één of meerdere natuurlijke</p>	<p>De kiem van dit mechanisme werd gelegd in de Gemeenschappelijke Algemene Beleidsverklaring van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en het Verenigd College van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie voor de legislatuur 2019-2024, waarvan de eerste pijler, "EEN GEWEST WAAR IEDEREEN WAARDIG KAN LEVEN", volgende onderdelen bevat: Titel 1 "Waarborgen dat iedereen kan wonen tegen een redelijke prijs en met openbare voorzieningen in de buurt", "1) Een noodplan voor het sociale huisvestingsbeleid":</p> <p>"Prioritair zal het Gewest een ambitieus plan voor nieuwe sociale woningen en voor de "socialisering" van het huurbestand realiseren. <i>Op termijn moet 15% van alle woningen op het hele gewestelijk grondgebied en per gemeente van sociale aard zijn, evenwichtig gespreid per gemeente en per wijk. (...)</i></p> <p><i>Bovendien zal de Regering van bij de aanvang van de legislatuur een gewestelijke aankoop-en renovatiestrategie uitwerken voor woningen. Het doel is om nieuwe woningen op de sociale huurmarkt te brengen binnen een tijdspanne die beantwoordt aan de dringende behoefte. Daartoe wordt tegen de zomer van 2020 een openbare oproep uitgeschreven voor de aankoop van bestaande woningen en woningen in opbouw. Er zal een veralgemeende perimeter van voorkoop vastgelegd worden ter bevordering van operaties met bestaande gebouwen. Ook het stadsvernieuwingsbeleid zal voor dit doel worden aangesproken. Bij bouw- en renovatieprojecten zal aandacht worden besteed aan de integratie van gemeenschapsvoorzieningen en buurtdiensten."</i></p> <p>Het gaat dus om de verwezenlijking van een doelstelling van algemeen belang die beschouwd wordt als een gewestelijke prioriteit, met name de uitbreiding van het woningaanbod dat toegankelijk is voor gezinnen met een laag of middelgroot inkomen.</p> <p>§ 1 omschrijft de doelstelling van het veralgemeende voorkooprecht, nl. een versnelde productie van omkaderde woningen, een begrip dat in artikel 258, 1°, van het Wetboek wordt gedefinieerd.</p> <p>§ 2 omschrijft de begunstigden van dit veralgemeende voorkooprecht, geordend volgens prioriteit, als volgt:</p>
--	--	---

	<p>personen om er hun hoofdverblijfplaats te vestigen, op voorwaarde dat deze verwervers op het ogenblik waarop de overeenkomst die leidt tot de vervreemding tot stand komt in België gezamenlijk of individueel niet over een andere woning of over een ander perceel beschikken bestemd voor de bouw van een woning in volle eigendom of met het volle vruchtgebruik, op dat moment bedoeld als tweede verblijfplaats of opbrengsteigendom;</p> <p>3° vervreemdingen van goederen die deel uitmaken van een gebouw dat is opgedeeld in kavels die elk voorzien in een privégedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke vastgoedelementen die verschillende entiteiten omvatten of vervreemdingen waaruit een dergelijke rechtsregeling ontstaat. "</p>	<p>a) het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;</p> <p>b) de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij;</p> <p>c) de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;</p> <p>d) de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting;</p> <p>e) de gemeenten.</p> <p>Indien een goed zich tegelijk in meerdere gemeenten bevindt, komt het de genoemde voorkeurechthebbende overheden (a), b), c) of d)) toe het in voorkoop te nemen, in de bepaalde prioriteitsvolgorde.</p> <p>§ 3 omschrijft de types van goederen die door de veralgemeende voorkoop worden bedoeld. Het is de bedoeling woningprojecten van een zekere omvang te beogen en de voorkeur te geven aan strategische goederen of goederen waarvan de mogelijkheden momenteel niet maximaal worden benut. De doelstelling is dubbel en van algemeen belang:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de vraag naar bijkomende woningen inlossen; • door middel van stedelijke recycling. <p>Het gaat daarbij niet enkel om de heropbouw van de stad op de stad, maar ook om de inname van de lege ruimten. De lege kantoren in het Brussels Gewest vormen bijvoorbeeld een echte uitdaging, die dient te worden aangegaan.</p> <p>De oppervlakte van de kadastrale percelen staat vermeld en is beschikbaar in de gegevens verstrekt door BruGIS®, die vrij toegankelijk zijn.</p> <p>§ 4 bepaalt de soorten goederen die uit het veralgemeende voorkeurecht worden uitgesloten. Het is met name de bedoeling te vermijden dat de aankoop van een woning of van een perceel, bestemd voor de bouw van woningen gekocht door een of meerdere natuurlijke personen, geblokkeerd wordt, op voorwaarde dat deze verwervers niet</p>
--	--	---

			<p>over een andere woning of een ander perceel beschikken bestemd voor de bouw van woningen in volle eigendom of met het volle vruchtgebruik. De uitsluiting is zo geformuleerd dat zij niet van toepassing is op natuurlijke personen die meermaals eigenaar zijn, maar wel op natuurlijke personen die een gebouw verwerven met de bedoeling er hun hoofdverblijfplaats te vestigen, terwijl zij op dat ogenblik en louter bij wijze van overgangsregeling nog eigenaar zijn van een gebouw met die bestemming dat zij na bovenbedoelde verwerving beogen te verkopen.</p> <p>Punt 3° van diezelfde paragraaf streeft ernaar te vermijden dat operatoren van openbare woningen zoals de BGHM zich in een situatie van mede-eigendom zouden bevinden, gelet op de moeilijkheden van praktische aard waartoe een configuratie van dit type aanleiding zou geven.</p>
7		In titel VII, hoofdstuk II van het Wetboek wordt een afdeling II ingevoegd die luidt als volgt: "Het specifieke recht van voorkoop"	Deze nieuwe afdeling maakt een onderscheid tussen het nieuwe veralgemeende voorkooprecht en het specifieke voorkooprecht, dat gekoppeld is aan een perimeter en dat het huidige regime uitmaakt.
8		<p>In artikel 260 van het Wetboek worden volgende wijzigingen aangebracht:</p> <p>1° het eerste lid wordt als volgt gewijzigd: "Zonder afbreuk aan het veralgemeende recht van voorkoop, bepaald in artikel 259/1 van dit Wetboek, kan een specifiek recht van voorkoop worden toegekend door een perimeter in te stellen.</p> <p>Elke aan het specifieke voorkooprecht onderhevige perimeter wordt bepaald door de Regering uit eigen beweging of op aanvraag van een van de onder artikel 262/1 vermelde voorkooprechthebbende overheden”;</p> <p>2° in het tweede lid, dat het derde lid wordt, worden de woorden "of binnen de zestig dagen vanaf de datum van de digitale verzending, uitgevoerd conform artikel 273, tweede lid" toegevoegd tussen de woorden "van de voorkooprechthebbende overheid" en " Bij ontstentenis";</p>	<p>Dit artikel maakt een onderscheid tussen het nieuwe veralgemeende voorkooprecht en het specifieke voorkooprecht, dat gekoppeld is aan een perimeter en dat het huidige regime uitmaakt.</p> <p>De wijzigingen aan het tweede lid anticiperen op de invoering van een platform voor digitale betekeningen om het administratieve werk waarmee de uitvoering van het voorkooprecht gepaard gaat, te vergemakkelijken. Dit soort platform is al in voege in het Vlaams Gewest.</p> <p>Voor meer informatie over dit platform verwijzen we naar de commentaar bij artikel 273.</p>

	3° in het derde lid, dat het vierde lid wordt, worden de woorden "artikel 259" vervangen door "artikel 262".	
9	<p>In artikel 261 van het Wetboek worden volgende wijzigingen aangebracht:</p> <p>1° in het eerste lid:</p> <p>a) wordt het woord "specifieke" ingevoegd tussen de woorden "De geldigheidsduur van de aan het" en "voorkooprecht onderhevige perimeter";</p> <p>b) wordt het woord "zeven" vervangen door "tien";</p> <p>2° in het tweede lid wordt het woord "specifieke" ingevoegd tussen de woorden "bepaling van de aan het" en "voorkooprecht onderhevige perimeter";</p> <p>3° in het derde lid:</p> <p>a) wordt het woord "specifieke" ingevoegd tussen de woorden "opheffing van de aan het" en "voorkooprecht onderhevige";</p> <p>b) de woorden "artikel 259" worden vervangen door "artikel 262";</p> <p>4° in het vierde lid wordt het woord "specifieke" ingevoegd tussen de woorden "opheffing van de aan het" en "voorkooprecht onderhevige".</p> <p>5° er wordt een derde lid ingevoegd dat luidt als volgt: <i>"Als deze eigenaars evenwel zijn overleden, wordt kennisgeving gedaan aan de erfgenamen van wie de identiteit is meegedeeld door de ontvanger van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie"</i>.</p>	<p>Door de wijziging in het eerste lid wordt de geldigheidsduur van de voorkoopperimeter verlengd zodat de uitvoering ervan wordt geoptimaliseerd en de toepassing van het recht van voorkoop met meer soepelheid kan verlopen.</p> <p>Dankzij de wijziging komt het Brussels Gewest dichterbij de buurt van de termijnen die in het Waalse en in het Vlaamse Gewest gelden en die tot 15 jaar kunnen oplopen.</p> <p>De andere wijzigingen komen voort uit de noodzaak om het specifieke voorkooprecht te onderscheiden van het nieuwe veralgemeende voorkooprecht.</p> <p>De invoeging van lid 5 staat gelijk met wat in artikel 260 van het Wetboek is bepaald met betrekking tot de kennisgeving die dient te gebeuren in het geval de eigenaar is overleden.</p>
10	Hoofdstuk III van titel VII van het Wetboek, met als titel "De houders van het voorkooprecht" wordt geschrapt.	Deze verwijdering is het gevolg van de herstructurering van de tekst.

11	<p>Artikel 262 van het Wetboek wordt vervangen als volgt:</p> <p>"Het specifieke voorkeurecht wordt uitgeoefend in het algemeen belang, met het oog op:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de realisatie van voorzieningen van collectief belang en van openbaar nut die onder de bevoegdheden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of van de gemeenten of OCMW's vallen ; 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 openbare woningen; 5. de realisatie toelaten van het maatschappelijke 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 met toepassing van artikel 22 van de voorschriften van het Gewestelijk Bestemmingsplan, vastgesteld op 3 mei 2001 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering; 7. de niet-uitgebate bedrijfsruimten vernieuwen of een nieuwe bestemming geven in de zin van artikel 251, 1°; 8. bij te dragen aan de instandhouding en het duurzame gebruik van de elementen die deel uitmaken van de biologische diversiteit, in de volgende perimeters: <ul style="list-style-type: none"> 1° natuurreservaten, bosreservaten, de gebieden aangewezen in toepassing van artikel 40, § 1, van de ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende het natuurbehoud en gebieden aangewezen als Natura 2000-gebied met toepassing van artikel 44 van dezelfde ordonnantie; 	<p>Met de creatie van twee types voorkeurecht dienen de doelstellingen van beide duidelijk te worden onderscheiden. De doelstellingen die in het vroegere artikel 259 worden beschreven, worden in het nieuwe artikel 262 overgenomen als doelstellingen van het specifieke voorkeurecht, dat aan een perimeter is gekoppeld.</p> <p>Het voormalige punt 10. <i>"de landbouwgronden beschermen en bewaren; en 11. stedelijke landbouwprojecten, stadsmoestuinen of gedeelde tuinen stimuleren;"</i> door het als op te splitsen om het duidelijker te maken:</p> <p>"10. de landbouwgronden beschermen en vrijwaren; 11. stedelijke landbouwprojecten, stadsmoestuinen of gedeelde tuinen tot ontwikkeling brengen;"</p> <p>De twee punten werden gesplitst louter om duidelijk te maken dat aan stadslandbouw kan worden gedaan op andere plaatsen dan op de landbouwgronden die door het gemeenschappelijke landbouwbeleid worden bedoeld. Stadslandbouw kan binnen of buiten plaatsvinden, in de volle grond of op een andere plaats dan in landbouwgebied.</p> <p>We merken op dat in het algemeen meerdere doelstellingen aan de basis liggen van een voorkeurecht. Zo kan doelstelling 11. worden gecombineerd met doelstelling 10., wat desgevallend landbouwprojecten op landbouwgrond mogelijk maakt.</p>
----	---	--

	<p>2° onroerende goederen, volledig of gedeeltelijk gelegen binnen een straal van zestig meter rond de perimeter van de reservaten of gebieden bedoeld in 1°;</p> <p>3° de gebieden van hoge biologische waarde die op de in artikel 20, § 1 bedoelde biologische waarderingskaart van de ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende het natuurbehoud zijn overgebracht;</p> <p>9. de uitwerking of de uitvoering van door de ordonnantie van 6 oktober 2016 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering ingevoerde programma's van stedelijke herwaardering bevorderen;</p> <p>10. de landbouwgronden beschermen en vrijwaren;</p> <p>11. stedelijke landbouwprojecten, stadsmoestuinen of gedeelde tuinen tot ontwikkeling brengen;</p> <p>12. het hydrografische netwerk herstellen en de overstromingsrisico's voorkomen. "</p>	
12	<p>Er wordt een nieuw artikel 262/1 in het Wetboek ingevoegd, dat luidt als volgt:</p> <p>"Art. 262/1. De voorkeurechthebbende overheden die de Regering conform de artikelen 260 en 261 van het huidige Wetboek kan aanstellen in het besluit ter bepaling van de aan het specifieke voorkeurecht onderhevige perimeter, zijn:</p> <p>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 onder de punten 3 tot 13;</p> <p>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</p>	<p>Deze wijziging wil alle verwarring vermijden met de houders van het veralgemeende recht op voorkoop en intussen de bestaande tekst verbeteren. Daarom wordt de evolutie van de benaming van bepaalde overheidsinstellingen die hun voorkeurecht kunnen uitoefenen, geïntegreerd.</p>

	<p>gemeentebedrijven die werden opgericht met toepassing van de artikelen 263bis tot 263decies van de Nieuwe Gemeentewet;</p> <p>3. de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;</p> <p>4. de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, die handelt voor eigen rekening, voor rekening van een openbare vastgoedmaatschappij, bedoeld in de ordonnantie van 9 september 1993 tot wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting of voor rekening van het Woningfonds van de gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;</p> <p>5. de Gewestelijke Havenmaatschappij van Brussel;</p> <p>6. de Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel;</p> <p>7. het Gewestelijk Agentschap voor Netheid;</p> <p>8. de Gewestelijke Investeringsmaatschappij voor Brussel;</p> <p>9. Leefmilieu Brussel;</p> <p>10. de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting;</p> <p>11 het Parkeeragentschap;</p> <p>12. Actiris;</p> <p>13. De Brusselse Hoofdstedelijke Dienst Voor Brandweer en Dringende Medische Hulp.</p> <p>Wanneer het besluit ter bepaling van de aan het voorkeepsrecht onderhevige perimeter meerdere voorkeepsrecht hebbende overheden aanduidt, bepaalt het hun orde van prioriteit.</p> <p>De Regering bepaalt de uitvoeringsmodaliteiten van dit artikel, met inbegrip van de modaliteiten volgens dewelke het Gewest, de</p>	
--	--	--

	gemeenten en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij het specifieke voorkeepsrecht uitoefenen voor rekening van de hogerop aangeduide personen die geen rechtstreekse voorkeepsbevoegdheid hebben. "	
13	Hoofdstuk IV van titel VII van het Wetboek, met als titel "De uitoefening van het voorkeepsrecht" wordt hoofdstuk III en wordt vervangen als volgt: "De uitoefening van de voorkeepsrechten"	Deze wijziging is het gevolg van een nieuwe nummering van de hoofdstukken van titel VII en beoogt de toepasbaarheid van hoofdstuk III zowel op het veralgemeende recht van voorkoop als op het specifieke recht van voorkoop
14	In titel VII, hoofdstuk III van het Wetboek wordt de titel van afdeling I vervangen als volgt: "- De aan de voorkeepsrechten onderworpen vastgoedoperaties"	Deze wijziging beoogt de toepasbaarheid van afdeling I, zowel op het veralgemeende voorkeepsrecht als op het specifieke voorkeepsrecht.
15	<p>Artikel 263 van het Wetboek wordt als volgt gewijzigd:</p> <p>1° in het eerste lid:</p> <p>a) worden de woorden "Het voorkeepsrecht" vervangen door "De voorkeepsrechten";</p> <p>b) worden de woorden "is van toepassing" vervangen door "die in deze titel worden bedoeld, zijn van toepassing";</p> <p>c) worden de woorden « met uitzondering van de inbreng van gebouwen die deel uitmaken van een bedrijfstak » geschrapt;</p> <p>2° in het tweede lid, 1°, worden woorden « of aan een derde voor zover hieruit een nieuwe toestand van onverdeeldheid ontstaat, » ingevoegd tussen de woorden « mede-eigenaars » en « en de verdelingen »;</p> <p>3° in het tweede lid 2°, worden de woorden « inbreng en » ingevoegd vóór de woorden « eigendomsoverdrachten »;</p> <p>4° in het tweede lid, 7°, worden de woorden "onder artikel 262" vervangen door "onder de artikelen 259/1 en 262/1";</p>	<p>Deze wijziging beoogt de toepasbaarheid van artikel 263, zowel op het veralgemeende voorkeepsrecht als op het specifieke voorkeepsrecht.</p> <p>Bij de vrijstellingen worden ook onaangepaste goederen en operaties uitgesloten, alsook operaties die al tot doel hebben openbare woningen te creëren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de afzonderlijke kelders, garages en parkeerplaatsen. Met deze uitsluiting beoogt met vooral de open of gesloten garages in garagegalerijen onder de appartementsgebouwen of kelders die afzonderlijk worden verkocht en afzonderlijke parkeerplaatsen voor auto's of voor fietsen; - de overdrachten die betrekking hebben op het creëren van een onverdeeldheid of op algemeenheid of bedrijfstak; - de overdrachten die betrekking hebben op de gebouwen of gronden die te koop worden gesteld met het oog op de verwezenlijking van een aanbod van omkaderde woningen door een overheid; - de overdrachten aan de gewestelijke grondallianties, bedoeld in artikel 2, § 1, 27°, van de Brusselse Huisvestingscode, en de overdrachten van sociale koopwoningen zoals gedefinieerd door de Regering.

	<p>5° in het tweede lid, 8°, worden de woorden « en operaties die in de zin van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen zijn gelijkgesteld met een inbreng of overdracht van algemeenheid of van bedrijfstak » ingevoegd tussen de woorden « splitsingen, » en « liquidaties van vennootschappen »;</p> <p>6° het tweede lid, 8°, wordt vervangen als volgt: "8bis de verkoop aan de vennootschap of de inbreng in vennootschap waarvan de verkoper of zijn/haar echtgeno(o)t(e), of wettelijke samenwonende, alleen (E) of met bloed- of aanverwanten tot in de derde graad, minstens vijftig percent van de aandelen van de bestaande of op te richten vennootschap bezit";</p> <p>7° het tweede lid, 10°, wordt vervangen als volgt: "vervreemdingen middels lijfrente";</p> <p>8° in het tweede lid, 11°, worden de woorden "in artikel 259/1, § 2, bedoelde of" ingevoegd tussen de woorden "overdrachten aan een van de" en "in het besluit";</p> <p>9° de punten 12° tot 15° worden toegevoegd en luiden als volgt:</p> <p>"12° de overdrachten van afzonderlijke kelders, afzonderlijke garages en afzonderlijke parkeerplaatsen voor auto's of fietsen;</p> <p>13° de overdrachten die betrekking hebben op bebouwde gronden die te koop worden gebouwd gesteld met als doel de verwezenlijking van een woningaanbod door een openbare operator;</p> <p>14° de overdrachten aan de gewestelijke grondallianties, bedoeld in artikel 2, § 1, 27°, van de Brusselse Huisvestingscode en de overdrachten van sociale koopwoningen zoals gedefinieerd door de Regering.</p> <p>15° overdrachten naar aanleiding van een gegroepeerde verkoop van onroerende goederen die deel zijn van een vastgoedportefeuille.</p>	<p>Als onaangepaste operatie wordt bedoeld de gegroepeerde verkoop van onroerende goederen of de verkoop van vastgoedportefeuilles. Deze kunnen goederen bevatten die gelegen zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of daarbuiten, wat problemen oplevert bij de identificatie van een geïndividualiseerd goed.</p> <p>Meerdere aanpassingen strekken ertoe de formulering aan te passen en te updaten.</p>
--	---	--

		De Regering is gemachtigd om uitzonderingen te bepalen op de uitsluitingen bedoeld in het tweede lid. "	
16		<p>Artikel 264 van het Wetboek wordt als volgt gewijzigd:</p> <p>1° de woorden "Het recht van voorkoop" worden vervangen door "De rechten van voorkoop";</p> <p>2° de woorden "is niet van toepassing" worden vervangen door "zijn niet van toepassing";</p> <p>3° de woorden ", bedoeld in de huidige titel," worden ingevoegd tussen de woorden "De rechten van voorkoop" en "zijn niet van toepassing op";</p> <p>4° de woorden "van artikel 259/1 van het huidige Wetboek of" worden ingevoegd tussen de woorden "voorafgaand aan de inwerkingtreding of" en "van het besluit ter bepaling";</p> <p>5° de woorden "of die een vaste dagtekening hebben uiterlijk 4 maanden na de inwerkingtreding van artikel 259/1 van dit Wetboek of van het besluit ter bepaling van de voorkeeperimenter, overeenkomstig artikel 260" vervangen de woorden "of die een vaste dagtekening hebben binnen 4 maanden na de inwerkingtreding van het besluit ter bepaling van de voorkeeperimenter, overeenkomstig artikel 260".</p>	Deze wijziging beoogt de toepasbaarheid van artikel 264, zowel op het veralgemeende voorkeeperrecht als op het specifieke voorkeeperrecht.
17		<p>In titel VII, hoofdstuk III van het Wetboek wordt een afdeling 2 ingevoegd die luidt als volgt:</p> <p>"Afdeling II. - Het samenvallen van de rechten van voorkoop die door deze titel en door andere wetgevingen worden geregeld</p> <p>Art. 264/1. Als het specifieke recht van voorkoop en het algemene recht van voorkoop samenvallen, geldt steeds de orde van voorrang die is vastgesteld in het besluit dat de perimeter van de specifieke voorkoop vaststelt.</p>	<p>Deze afdeling beoogt mogelijke conflicten te regelen tussen een houder van een specifiek voorkeeperrecht en een houder van een algemeen voorkeeperrecht, alsmede tussen deze houders enerzijds en partijen die een recht van voorkoop genieten dat krachtens andere wetgeving is geregeld anderzijds.</p> <p>Deze situatie dient te worden geregeld met toepassing van het adagium dat de specifieke regel voorrang heeft boven de algemene regel.</p>

		De voorkeoprechten die door een andere Brusselse gewestelijke wetgeving ten gunste van een openbare vastgoedbeheerder zijn vastgesteld, worden uitgeoefend met voorrang op de rechten die door deze titel worden geregeld. "	
18		Afdeling II van hoofdstuk IV van titel VII in het Wetboek met de hoofding "De onderhandse overdracht" wordt afdeling III.	
19		<p>Artikel 265 van hetzelfde Wetboek wordt gewijzigd als volgt:</p> <p>1° de woorden "aan het voorkeoprecht" worden vervangen door "aan de rechten van voorkeop";</p> <p>2° de woorden "van het voorkeoprecht" vervangen door "van de rechten van voorkeop";</p>	Deze wijziging beoogt de toepasbaarheid van artikel 265, zowel op het veralgemeende voorkeoprecht als op het specifieke voorkeoprecht.
20		<p>Artikel 266 van het Wetboek wordt als volgt gewijzigd:</p> <p>1° § 1, eerste, tweede en derde lid, wordt vervangen als volgt:</p> <p>"Elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die zakelijke rechten bezit op bebouwde gronden bedoeld in artikel 259/1, §3, of op een deel hiervan of gelegen binnen een perimeter onderhevig aan het recht van voorkeop en die voornemens is deze zakelijke rechten op onroerende goederen volledig of gedeeltelijk te vervreemden, is verplicht het bestuur daarvan in kennis te stellen zodra het aanbod tot vervreemding, via welke drager ook, wordt verspreid.</p> <p>Deze intentieverklaring tot vervreemding dient te geschieden via de notaris die ermee belast is de authentieke verkoopakte te ondertekenen, als deze wordt geraadpleegd vóór de bekendmaking van het aanbod tot vervreemding.</p> <p>Gebeurt dit niet, dan geldt voor de notaris die ermee belast is de authentieke akte te verlijden dezelfde verplichting uiterlijk drie maanden vóór deze akte wordt verleden.</p>	<p>Artikel 266 wordt gewijzigd met het oog op de toepasbaarheid ervan, zowel op het veralgemeende voorkeoprecht als op het specifieke voorkeoprecht.</p> <p>De in § 1 bedoelde wijziging heeft als doel de notaris als voornaamste tussenpersoon te beschouwen, met uitzondering van de overdrager en van de vastgoedmakelaars, teneinde de procedure te versoepelen en een efficiënte overdracht mogelijk te maken van de aan de voorkeop gekoppelde informatie.</p> <p>Bovendien wordt de termijn van de betekening van de overeenkomsten of van het ontwerp van de akte voor de overdracht van alle zakelijke vastgoedrechten of van een deel ervan, door de notaris aan het bestuur, verlengd van twee tot drie maanden, zodat de termijn overeenkomt met de termijn van twee maanden binnen dewelke de houder van het voorkeoprecht dient te antwoorden.</p> <p>De wijziging van § 2 vergroot de efficiëntie van de voorkeop door het gebruik van een digitale tool te bevestigen die het mogelijk maakt de in de perimeters van specifieke voorkeop gelegen eigendommen te identificeren. Het gaat om BruGIS®, waarvan vandaag reeds gebruik wordt gemaakt en waarmee de locatiedata van de bestaande</p>

	<p>In dat geval wordt bij die gelegenheid een kopie van de overeenkomst tot vervreemding of de ontwerp-akte van vervreemding van alle of van een deel van deze zakelijke rechten doorgestuurd. "</p> <p>2° het vierde lid wordt gewijzigd als volgt:</p> <p>"De gegevens die bij de intentieverklaring tot vervreemding, de overeenkomst tot vervreemding of de ontwerp-akte van vervreemding moeten worden gevoegd, dienen op zijn minst de volgende elementen te vermelden: ";</p> <p>3° in het vijfde lid</p> <p>a) Worden de woorden "Zij kan tevens" vervangen door "De Regering kan tevens";</p> <p>4° § 2 wordt vervangen als volgt:</p> <p>"Het bestuur stelt een digitale tool ter beschikking van de burger waarmee het mogelijk is de in de perimeters van specifieke voorkoop gelegen eigendommen te identificeren. De notarissen zijn verplicht zich daarop te baseren bij de voorbereiding van hun akten.</p> <p>De gemeenten dienen in de informatie die ze in het kader van artikel 275 van dit Wetboek meedelen, te preciseren dat er een perimeter van specifieke voorkoop bestaat voor het goed waarover inlichtingen worden gevraagd. De gemeenten dienen te vermelden dat de informatie wordt verschaft onverminderd het bestaan van een veralgemeend voorkooprecht ';</p> <p>6° in § 3, eerste lid, worden de woorden ", bedoeld in artikel 259/1, § 2, of opgenomen" ingevoegd tussen de woorden "houders van het voorkooprecht" en de woorden "in de aan het voorkooprecht onderhevige";</p> <p>7° in het tweede lid:</p>	<p>voorkeeperimeters worden bepaald. Deze databank zal dus gestaag worden uitgebreid met elke nieuwe perimeter van specifieke voorkoop die door de Regering wordt aangenomen.</p> <p>Tot slot wordt de Regering ook gemachtigd tot het wijzigen, aanvullen en/of desgevallend vervangen van dit instrument.</p>
--	---	---

		<p>a) worden de woorden "de overdrager, de vastgoedmakelaar of" geschrapt;</p> <p>b) worden de woorden ", bedoeld in artikel 259/1, § 2, of opgenomen" ingevoegd tussen de woorden "houders van het voorkeopsrecht" en de woorden "in de aan het voorkeopsrecht onderhevige";</p> <p>8° in het derde lid worden de woorden "de verkoper, de vastgoedmakelaar of" geschrapt.</p>	
21		<p>Artikel 267 van het Wetboek wordt vervangen als volgt:</p> <p>Er wordt een eerste paragraaf toegevoegd die luidt als volgt:</p> <p>"§ 1. Elke houder van de voorkeopsrechten maakt uiterlijk binnen 30 dagen na het verzenden van het volledige of volledig geachte dossier, samengesteld overeenkomstig artikel 266, §3, eerste of tweede lid, of na de datum waarop het dossier volledig wordt geacht overeenkomstig artikel 266, § 3, derde lid, aan de notaris en aan het bestuur zijn belangstelling kenbaar om zijn voorkeopsrecht tegen de prijs en onder de voorwaarden die in het dossier zijn vermeld, mogelijkerwijze uit te oefenen. "</p> <p>Er wordt een tweede paragraaf toegevoegd die luidt als volgt:</p> <p>« § 2. Desgevallend bezorgt de belangstellende voorkeopsrechthebbende overheid de notaris en het bestuur uiterlijk binnen 60 dagen na het verzenden van het volledig dossier, samengesteld overeenkomstig artikel 266, § 3, eerste of tweede lid, of na de datum waarop het dossier volledig geacht wordt overeenkomstig artikel 266, § 3, derde lid, een document dat blijkt geeft van haar beslissing om haar recht tegen de prijs en onder de voorwaarden die in het dossier zijn vermeld, uit te oefenen. "</p> <p>Er wordt een derde paragraaf toegevoegd die luidt als volgt:</p>	<p>De wijziging heeft als doel de notaris als voornaamste tussenpersoon te beschouwen, met uitzondering van de overdrager en van de vastgoedmakelaars, teneinde de procedure te versoepelen en een efficiënte overdracht mogelijk te maken van de aan de voorkeops gekoppelde informatie.</p> <p>Daarnaast wordt een nieuw mechanisme voorgesteld dat ervoor moet zorgen dat de voorkeopsrechthebbende overheden gevatter kunnen reageren op de dossiers die eraan worden bezorgd. Voortaan moeten zij immers binnen de 30 dagen hun eventuele belangstelling kenbaar maken. Doen zij dat niet, dan kan het verkoopproces verdergaan en kunnen zij het voorkeopsrecht niet langer uitoefenen.</p>

	<p>"Het uitblijven van een kennisgeving van een houder van het voorkeoprecht binnen de termijn bepaald in in §1 en in voorkomend geval in § 2 geldt als een verzaking aan de uitoefening van het voorkeoprecht."</p> <p>"§4. Wanneer de uitoefening van het voorkeoprecht een bebouwd terrein betreft dat is ingebracht in een vennootschap stelt de voorkeoprechthebbende overheid zich vrij met de betaling van een prijs in geld Bebouwd die beantwoordt aan de waarde van het goed zoals vermeld in het verslag van de commissaris of, bij gebrek aan een commissaris, van de door het bestuursorgaan aangestelde bedrijfsrevisor of externe accountant, dat naar aanleiding van de inbreng is opgesteld overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. "</p>	
22	<p>Artikel 268 van het Wetboek wordt als volgt gewijzigd:</p> <p>1° in § 1, eerste lid,</p> <ul style="list-style-type: none"> a) worden de woorden "van het voorkeoprecht" telkens vervangen door "van voorkeoprechten"; b) worden de woorden ", aan de verkoper" geschrapt; c) worden de woorden « bedoeld in artikel 267, §2, » ingevoegd tussen de woorden "termijn" en "aan de notaris"; <p>2° in § 1, tweede lid;</p> <ul style="list-style-type: none"> a) worden de woorden "de intentieverklaring tot vervreemding" ingevoegd tussen de woorden "van de in de" en "overeenkomst"; b) worden de woorden "overeenkomst of in de onderhandse akte" vervangen door de woorden "overeenkomst tot vervreemding of ontwerp-akte tot vervreemding"; <p>3° § 2, eerste lid, wordt vervangen als volgt:</p>	<p>Deze wijziging beoogt de toepasbaarheid van het artikel, zowel op het veralgemeende voorkeoprecht als op het specifieke voorkeoprecht.</p> <p>Voor het overige heeft de wijziging van dit artikel als doel de notaris als voornaamste tussenpersoon te beschouwen, met uitzondering van de overdrager en van de vastgoedmakelaars, teneinde de procedure te versoepelen en een efficiënte overdracht mogelijk te maken van de aan de voorkeop gekoppelde informatie.</p> <p>De wijziging van het tweede lid van § 2 brengt meer duidelijkheid door te preciseren dat de notaris wel degelijk binnen de acht dagen na de wijziging het bestuur hierover inlicht.</p>

	<p>“Wanneer geen van de houders van het recht van voorkoop binnen de wettelijke termijn blijk heeft gegeven van de intentie om zijn voorkeursrecht uit te oefenen, stelt het bestuur de notaris daarvan in kennis uiterlijk acht dagen na het verstrijken van de in artikel 267 bedoelde termijn.”</p> <p>4° in § 2, tweede lid,</p> <ul style="list-style-type: none"> a) worden de woorden “voorlopige verkoopovereenkomst” vervangen door “overeenkomst tot vervreemding”; b) In de Franse versie wordt het woord “exclus” vervangen door het woord “exclues”; c) worden de woorden “aan de overdrager” vervangen door de woorden “aan de notaris”; <p>5° in § 2, derde lid, worden de woorden “na de wijziging” ingevoegd tussen de woorden “binnen de acht dagen” en “over elke wijziging”;</p> <p>6° in § 2, vierde lid, worden de woorden “onderworpen aan het voorkooprecht” vervangen door “onderworpen aan de voorkooprechten”.</p>	
23	Afdeling III van hoofdstuk IV van titel VII in het Wetboek met de hoofding “De openbare verkoop” wordt afdeling IV.	
24	<p>Artikel 269 van het Wetboek wordt als volgt gewijzigd:</p> <p>1° in het hele artikel worden de woorden “van het voorkooprecht” telkens vervangen door “van de voorkooprechten”;</p> <p>2° in § 1, eerste lid;</p> <ul style="list-style-type: none"> a) worden de woorden “het begin van de veiling of” ingevoegd tussen de woorden “één maand voor en “de eerste zitting”; b) hetzelfde lid wordt aangevuld met: “, conform artikel 273. “; 	<p>Deze wijziging wordt verantwoord door de inwerkingtreding van de wet van 11 augustus 2017 houdende invoeging van het Boek XX “Insolventie van ondernemingen”, in het Wetboek van economisch recht, die enkele belangrijke wijzigingen heeft aangebracht met betrekking tot gerechtelijke openbare verkopen en onderhandse openbare verkopen met rechtsvorm.</p> <p>Deze wet verankert met name de gedematerialiseerde verkoop in het Gerechtelijk Wetboek en legt een kader vast voor de organisatie ervan.</p> <p>Het nieuwe artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek eist dat het bestek, te weten de algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden, de aanvangs- en afsluitingsdatum van de veiling vermeldt.</p>

	<p>3° het tweede lid van dezelfde paragraaf wordt aangevuld als volgt: "in het geval van een fysieke openbare verkoop of in geval van een gedematerialiseerde verkoop, met vermelding van de dag van aanvang en sluiting van de veiling. ';</p> <p>4° het volgend lid wordt ingevoegd tussen het huidige tweede en het huidige derde lid: "Voorafgaand aan de openbare verkoop kan elke houder van voorkeuren de notaris om bijkomende informatie vragen. De notaris verschaft deze informatie of deze inhoud binnen de vijf werkdagen na de ontvangst van de aanvraag, hetzij digitaal, hetzij op papier. ';</p> <p>5° het derde lid van dezelfde paragraaf, dat het vierde lid wordt, wordt gewijzigd als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) de woorden "het recht van voorkeuren dat wordt bedoeld in artikel 259/1 of" ingevoegd tussen de woorden "van deze verplichtingen ontslagen wanneer" en "het besluit tot vaststelling"; b) hetzelfde lid wordt aangevuld met: "of op de eerste dag van de veiling"; <p>6° in § 2, eerste lid, worden de eerste woorden "De instrumenterende notaris gaat" vervangen door "In geval van fysieke openbare verkoop gaat de instrumenterende notaris";</p> <p>7° de huidige § 3 wordt opgenomen in de nieuwe § 2. Hij wordt het vierde en het vijfde lid van § 2 en wordt gewijzigd als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) De woorden "van het voorkeuren" worden vervangen door de woorden "van een voorkeuren"; b) Het woord « onherroepelijk » wordt <i>in fine</i> ingevoegd na de woorden « wordt verondersteld er ». <p>8° § 3 wordt vervangen als volgt:</p>	<p>De uitoefening van het voorkeuren, zoals het momenteel door het BWRO wordt georganiseerd, is niet mogelijk bij een gedematerialiseerde verkoop, vermits ze een "fysieke" verkoopzitting impliceert.</p> <p>Deze juridische leemte verantwoordt de tekstwijziging teneinde de uitoefening van het recht van voorkeuren, voorzien in het BWRO, verenigbaar te maken met de gedematerialiseerde verkoop.</p>
--	---	--

	<p>"In geval van gedematerialiseerde openbare verkoop betekent de houder van een recht van voorkoop de notaris uiterlijk de dag voor de aanvang van de veiling:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hetzij zijn onherroepelijke beslissing af te zien van de uitoefening van zijn voorkooprecht; - hetzij zijn beslissing tot uitoefening van zijn voorkooprecht met vermelding van de maximumprijs, kosten niet inbegrepen, die hij bereid is te betalen voor het goed. De houder van een recht op voorkoop die verklaart zijn recht niet te willen uitvoeren binnen de in het eerste lid bedoelde termijn, wordt onherroepelijk geacht ervan af te zien. <p>Indien het bedrag van het laatste opbod dat door de notaris wordt weerhouden, lager is dan of gelijk is aan de maximumprijs die de in orde van prioriteit best geplaatste houder van een voorkooprecht heeft genoemd, zal deze laatste zijn voorkooprecht uitoefenen en zal het goed hem worden toegekend. Indien het bedrag van het laatste opbod dat door de notaris wordt weerhouden, hoger is dan de maximumprijs die de houder van een voorkooprecht heeft genoemd, kan deze laatste zijn recht van voorkoop niet meer uitoefenen. "</p>	
25	Afdeling IV van hoofdstuk IV van titel VII in het Wetboek met de hoofding "De onteigening" wordt afdeling V.	
26	<p>Artikel 270 van het Wetboek wordt als volgt gewijzigd:</p> <p>1° de woorden "hetzij krachtens artikel 259/1 van dit Wetboek, hetzij" worden ingevoegd tussen de woorden "onteigeningsbevoegdheid hebben en die" en ""in het besluit tot vaststelling";</p> <p>2° de woorden "in deze perimeter opgenomen onroerende goederen" worden vervangen door "onroerende goederen, bedoeld in artikel 259/1 of opgenomen in de conform de artikelen 260 en 261 van dit Wetboek aangenomen perimeter".</p>	Deze wijziging verzekert de toepassing van het onteigeningsmechanisme dat in het veralgemeende voorkooprecht als bestaat.
27	Hoofdstuk V van titel VII van het Wetboek, met als titel "Formaliteiten en vordering tot nietigverklaring" wordt hoofdstuk IV.	Deze wijziging is enkel het gevolg van een herschikking en een nieuwe nummering van de hoofdstukken van titel VII.

28	<p>Artikel 273 van het Wetboek wordt als volgt gewijzigd:</p> <p>1° in het eerste lid:</p> <p>a) worden de woorden "van het voorkeopsrecht" vervangen door "van de voorkeopsrechten";</p> <p>b) worden de woorden ", van de verkopers, de vastgoedmakelaars" geschrapt;</p> <p>2° in het tweede lid van hetzelfde Wetboek:</p> <p>a) worden de woorden ", vragen, aanbiedingen en beslissingen van houders van voorkeopsrechten, het bestuur en notarissen afkomstig" ingevoegd tussen de woorden "kennisgevingen" en van het bestuur";</p> <p>b) worden de woorden "van het bestuur aan de houders van het voorkeopsrecht, met toepassing van de artikelen 266, § 3, eerste en tweede lid, en 269, § 1, tweede lid," geschrapt;</p> <p>worden de woorden "de ordonnantie van 13 februari 2014 betreffende communicatie via elektronische weg in het kader van de betrekkingen met de overheden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest" vervangen door "artikel 12/2 van het Wetboek. ';</p> <p>wordt volgende zin toegevoegd achteraan: "Zodra dit elektronische communicatiesysteem in werking treedt, wordt dit het enige kennisgevingsmiddel, met uitzondering van kennisgevingen overeenkomstig artikel 260, leden 4, 5 en 6, en artikel 261 van het Wetboek en in geval van een naar behoren vastgestelde technische storing of in geval van een fysieke openbare verkoop."</p>	<p>Deze wijziging anticipeert op de creatie van een "digitaal loket" voor de vereiste betekeningen binnen het voorkeopsregime, op basis van het model dat wordt voorzien in het Vlaamse decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeopsrechten.</p> <p>Zoals hoger luidt artikel 12/2 van het BWRO reeds als volgt:</p> <p><i>"De Regering kan andere, met name elektronische, communicatievormen toestaan en organiseren, voor alle mededelingen waarvoor dit Wetboek een aangetekend schrijven of de overhandiging per bode voorschrijft.</i></p> <p><i>De indiening van vergunningsaanvragen en alle communicatie die er in het kader van het onderzoek van deze aanvragen gebeurt tussen de aanvrager en de bevoegde overheden, kunnen gebeuren via elektronische weg, volgens de modaliteiten die door de Regering moeten worden bepaald. De Regering kan de modaliteiten organiseren voor de terbeschikkingstelling aan het publiek, op het internet, van elk document dat onder het Wetboek of de uitvoeringsbesluiten van het Wetboek valt, met name de documenten die zijn onderworpen aan het openbaar onderzoek."</i></p> <p>Het is dus de bedoeling de machtiging als voorbeeld te nemen die de wetgever door middel van artikel 12/2 aan de Regering toekent. De Regering kan zo bepalen op welke manier en onder welke voorwaarden dit 'digitale loket' zal worden gecreëerd, beheerd en georganiseerd, welke de modaliteiten zijn voor de toegang ertoe en de raadpleging ervan en op welke wijze de gegevens worden ingevoerd en bewaard.</p> <p>Op termijn zal deze elektronische betekening de betekening via aangetekend schrijven volledig vervangen, uitgezonderd voor betekeningen conform de artikelen 260, vierde, vijfde en zesde lid, en 261 van het Wetboek.</p> <p>De overige aanpassingen zijn gericht op administratieve vereenvoudiging, met de afschaffing van de intentieverklaring tot overdracht en de invoering van één aanspreekpunt via de notaris.</p>
----	---	---

29	<p>Artikel 274 van het Wetboek wordt als volgt gewijzigd:</p> <p>1° in het eerste en tweede lid worden de woorden "van het voorkeoprecht" telkens vervangen door "van de voorkeoprechten";</p> <p>2° in het tweede lid</p> <ul style="list-style-type: none"> a) worden de woorden "Onverminderd artikel 264/1 van het Wetboek wordt" ingevoegd bij het begin van het lid, wordt het woord "In" "in" en wordt het woord "wordt" verderop in de zin weggelaten; b) In de Franse versie wordt het woord "exclus" vervangen door het woord "exclues"; c) wordt het woord "prioritair" geschrapt; d) worden de woorden "in artikel 262, tweede lid" vervangen door "in artikel 262/1, tweede lid, of bij ontstentenis, in artikel 259/1, § 2"; <p>3° in het derde lid worden de woorden "van het voorkeoprecht" vervangen door "van de voorkeoprechten";</p> <p>4° het achtste lid wordt als volgt vervangen: "De gesubrogeerde voorkeopgevende overheid betaalt de koper de door hem betaalde prijs terug. Wanneer de bebouwde grond in een vennootschap is ingebracht, betaalt de voorkeopgevende overheid aan de vennootschap waarin de grond is ingebracht, een prijs in geld terug die beantwoordt aan de waarde van het goed zoals vermeld in het verslag van de commissaris, van de bedrijfsrevisor of van de externe accountant aangesteld door het bestuursorgaan, opgesteld naar aanleiding van de inbreng overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. "</p> <p>5° in § 2 worden de woorden "de onderhandse overdracht" vervangen door de woorden "de overeenkomst tot vervreemding of ontwerp-akte tot vervreemding";</p> <p>6° op het einde van §2, worden de woorden "eerste lid" geschrapt.</p>	<p>Deze wijziging garandeert de toepasbaarheid van de sancties die gelden in geval van schending van het specifieke voorkeoprecht, op het veralgemeende voorkeoprecht.</p>
----	---	--

30	<p>Artikel 300, 14°, van het Wetboek wordt als volgt gewijzigd:</p> <p>1° de woorden "de feiten te worden vervangen door "de plaatsen";</p> <p>2° na de woorden "264, eerste lid" worden de woorden "en tweede lid" toegevoegd;</p> <p>3° na de woorden "269, § 1, eerste en" worden de woorden "derde lid" vervangen door "vierde lid";</p> <p>4° de woorden "en § 3" worden op het einde van de zin toegevoegd.</p>	<p>Deze wijzigingen werken het regime van de strafmaatregel bij, bepaald in artikel 300, 14°, van het Wetboek, met het oog op de overeenkomst met het geheel van wijzigingen in titel VII van het Wetboek.</p> <p>Ze vullen bovendien een leemte op in het huidige regime, dat geen enkele sanctie voorziet (i) bij de verkoop van een goed zonder naleving van het voorkoopregime, terwijl de perimeter voor de specifieke voorkoop nog niet verstreken is, of (ii) bij niet-naleving van de termijn zodat de voorkooprechthebbende overheid haar beslissing tot voorkoop na het verstrijken van deze termijn betekent.</p>
31	In artikel 313/1 worden de woorden "de vastgoedmakelaars en" geschrapt.	Deze aanpassing hangt samen met de maatregelen voor administratieve vereenvoudiging, waarbij een enkel aanspreekpunt, zijnde de notaris, wordt voorzien.
32	Deze ordonnantie treedt in werking op 1 januari 2023	Deze bepaling beoogt de datum van inwerkingtreding van de ordonnantie vast te stellen.

	Brussel	Brussel
	De minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering	De minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering

Rudi VERVOORT