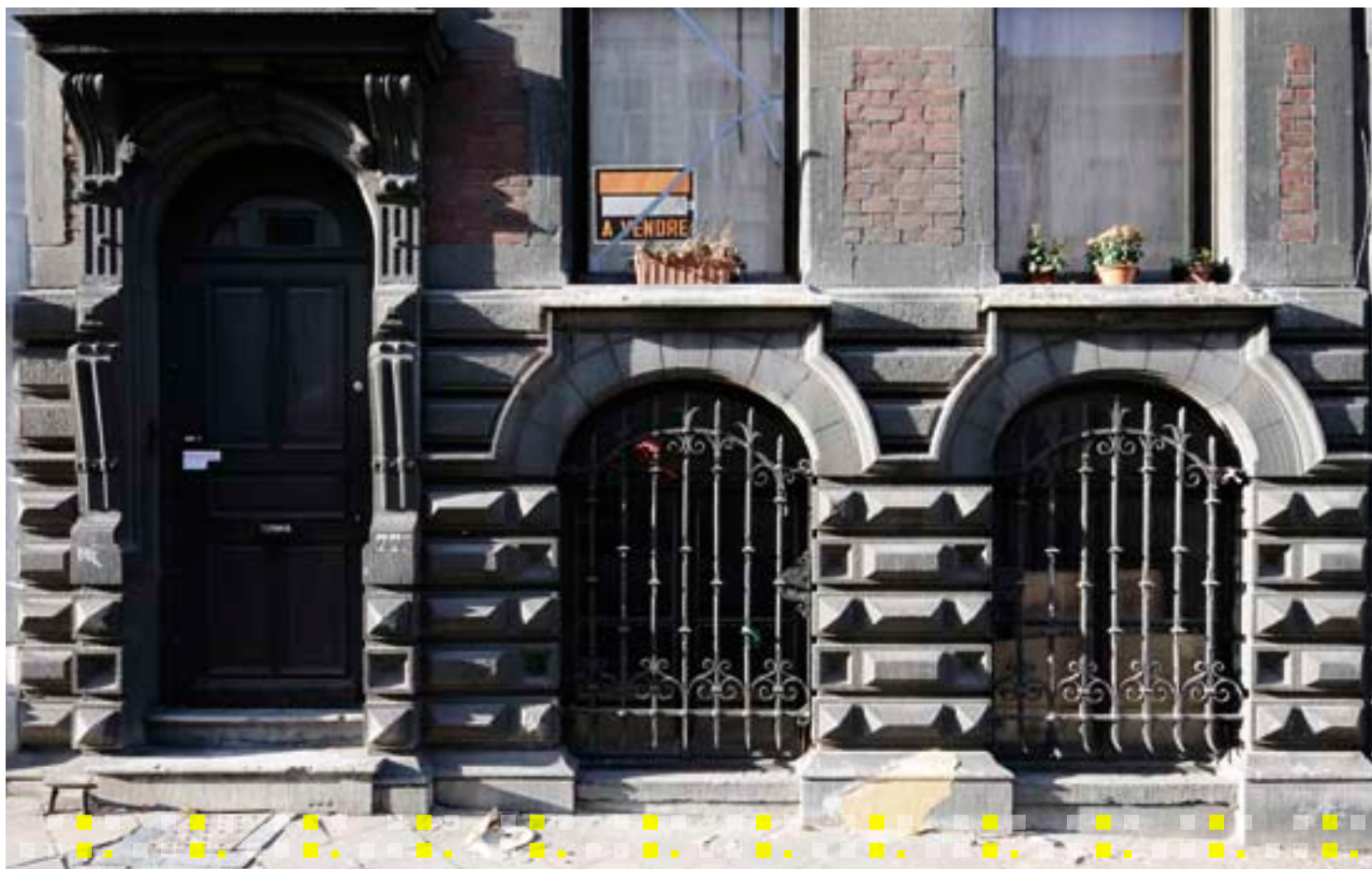


LE DROIT DE PRÉEMPTION
EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE:
VADE-MECUM 2^e ÉDITION



Ce cahier est édité par

ADT
ATO.

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

AGENTSCHAP VOOR
TERRITORIALE ONTWIKKELING vzw
VOOR HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

BIP – rue Royale 2-4, B-1000 Bruxelles – Tél. 02 563 63 00 – Fax 02 563 63 20 – contact@adt.irisnet.be



A l'initiative du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

Il peut aussi être téléchargé au format PDF, en français et en néerlandais, sur le site www.adt-ato.irisnet.be

Dépôt légal: D/2009/10.645/3

Editeur responsable: Luc Maufroy, rue Royale 2-4, B-1000 Bruxelles

Design by kaligram

LES CAHIERS DE L'ADT _ N° 8 _ DÉCEMBRE 2009

LE DROIT DE PRÉEMPTION
EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE:
VADE-MECUM 2^e ÉDITION



TABLE DES MATIÈRES

Introduction	4
Titre 1 – Définitions	6
1.1. Le droit de préemption	6
1.2. Les instruments voisins de politique foncière	6
1.2.1. L'expropriation	7
1.2.2. La quasi-expropriation	7
1.2.3. Les servitudes légales d'utilité publique	7
1.2.4. La location forcée	7
1.2.5. La réquisition d'immeubles	8
1.2.6. La gestion publique des logements	8
Titre 2 – La législation relative au droit de préemption en Région de Bruxelles-Capitale	9
2.1. Les articles 258 à 269 du Code bruxellois de l'Aménagement du territoire (CoBAT)	9
2.2. Les objectifs d'intérêt généraux des articles 258 à 269 du CoBAT	11
Titre 3 – Le champ d'application du droit de préemption	12
3.1. Le champ d'application <i>ratione loci</i>	12
3.2. Le champ d'application <i>ratione materiae</i>	12
3.2.1. Les opérations soumises au droit de préemption	17
3.3. Le champ d'application <i>ratione personnae</i>	20
3.4. Le champ d'application <i>ratione temporis</i>	21
Titre 4 – Procédure d'adoption du périmètre de préemption	23
4.1. La procédure	23
4.2. L'obligation de motivation	24
4.3. La publicité	26
4.4. La durée du droit de préemption	27
4.5. La modification et l'abrogation de l'arrêté fixant le périmètre de préemption	28

Titre 5 – L'exercice du droit de préemption	29
5.1. Aliénation sous seing privé	29
5.1.1. Communication du compromis ou du projet d'acte	29
5.1.2. Traitement par la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale	32
5.1.3. Les réponses des titulaires du droit de préemption	33
5.1.4. Exercice ou renonciation au droit de préemption par le pouvoir préemptant	33
5.2. La vente publique	35
5.2.1. Communication du cahier des charges de la vente publique et traitement par la Régie	35
5.2.2. Exercice ou renonciation au droit de préemption par le(s) pouvoir(s) préemptant(s)	35
Titre 6 – L'exercice pour compte de tiers du droit de préemption par un pouvoir préemptant	37
6.1. La Région de Bruxelles-Capitale	37
6.1.1. Etablissement d'un contrat avec tiers	37
6.1.2. Procédure en cas d'aliénation sous seing privé	38
6.1.3. Procédure en cas d'adjudication publique	39
6.2. Une commune de la Région de Bruxelles-Capitale	40
6.3. La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale	40
Titre 7 – De l'expropriation et de la préemption	41
Titre 8 – Les sanctions	43
8.1. Sanctions spécifiques	43
8.1.1. Action en subrogation	43
8.1.2. Sanction pénale	44
8.1.3. Amende administrative	46
8.2. Sanctions de droit commun	48
Annexes	49

LE DROIT DE PRÉEMPTION: VADE-MECUM

Le droit de préemption offre aux pouvoirs publics la possibilité d'acquérir prioritairement un bien immobilier mis en vente volontairement par son propriétaire. En ce sens, l'exercice de ce droit constitue un outil de gestion foncière et de lutte contre la spéculation foncière.

Ce dispositif existe en Région de Bruxelles-Capitale depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 18 juillet 2002 relative au droit de préemption (insérée depuis 2004 dans le CoBAT).

Ayant constaté que les acteurs publics régionaux et locaux avaient une connaissance relative de l'outil et qu'ils n'y avaient eu qu'exceptionnellement recours, le Srdu, devenu depuis l'ADT, éditait, en décembre 2006, un Cahier intitulé «Le droit de préemption -. Vademecum».

Le document, largement diffusé à l'époque, avait été rédigé avec la collaboration de juristes spécialisés et après concertation avec les Cabinets ministériels concernés, la Régie foncière régionale, l'AATL et un certain nombre d'agents des communes, des CPAS et d'organismes d'intérêt public régionaux. Il avait également été l'occasion d'analyser en détail le champ d'application du droit de préemption et d'identifier les difficultés techniques et/ou administratives pour le mettre en œuvre.

Partant de ces réflexions, le Gouvernement a élaboré un projet d'ordonnance modificative, qui a débouché sur le vote par le Parlement bruxellois de l'*Ordonnance du 19 mars 2009 portant modification du Titre VII et du Titre X du CoBAT relative au droit de préemption*.

Il nous a paru utile d'adapter le vade-mecum de 2006 aux nouvelles dispositions en vigueur depuis avril 2009 en s'appuyant sur la collaboration des mêmes juristes (DLM scr1).

L'ADT a le plaisir de mettre ainsi à disposition des acteurs bruxellois impliqués dans la gestion urbaine un document actualisé auquel ils pourront se référer lorsqu'ils seront appelés à exercer ou faire exercer le droit de préemption.

Luc Maufroy,

Directeur

Frédéric Raynaud,

Président

TITRE 1 DÉFINITIONS

1.1 – LE DROIT DE PRÉEMPTION

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⁾. La définition qui précède permet de mettre en évidence les éléments constitutifs de ce droit, à savoir :

- > un **transfert volontaire** de propriété d'un bien **immobilier**. En effet, le droit de préemption n'est que la priorité accordée à un acheteur d'acquérir un bien mis en vente. Dès lors, ce n'est que dans l'hypothèse où le propriétaire décide de vendre son bien, que son choix sera limité par le droit de préemption reconnu à son bénéficiaire. Comme nous le verrons *infra*, l'absence de caractère forcé du transfert de propriété est le critère fondamental de distinction entre la préemption et l'expropriation ;
- > une contrepartie étant le **prix** offert par le candidat acheteur du bien. Ce second élément permet à nouveau de distinguer la préemption de l'expropriation qui, par définition, prive le propriétaire de sa propriété et le contraint à accepter en contrepartie une indemnisation plutôt qu'un prix. Ainsi, le droit de préemption ne porte pas atteinte au droit de propriété, étant donné que les pouvoirs publics sont tenus d'offrir le même prix que le candidat acheteur. Les pouvoirs publics n'ont donc pas la possibilité d'influencer le prix, dans la mesure où ils ne peuvent intervenir que lorsque le prix est déjà établi.

1.2 – LES INSTRUMENTS VOISINS DE POLITIQUE FONCIÈRE

Il importe de bien distinguer le droit de préemption d'autres instruments de politique foncière qui impliquent un transfert de propriété ou, à tout le moins une dépossession partielle de la propriété.

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

1.2.1. L'expropriation

L'expropriation peut-être définie comme: «*la dépossession forcée et totale du droit de propriété portant sur un bien immobilier, pour une cause d'utilité publique, s'opérant suivant des règles déterminées et à condition que l'autorité expropriante verse au préalable une juste indemnité*» (1). A l'inverse du droit de préemption, l'expropriation implique donc un transfert forcé de la propriété d'un bien immobilier appartenant à un particulier (personne physique ou morale) ou, le cas échéant, à une personne publique (2).

1.2.2. La quasi-expropriation

La quasi-expropriation consiste, quant à elle, en une atteinte à ce point importante au droit de propriété que ses effets sont comparables à ceux d'une véritable expropriation et qu'elle doit en respecter les limites et les conditions.

Il n'y a donc pas de suppression totale du droit de propriété mais la jurisprudence estime, cependant, que le législateur est tenu, compte tenu de la protection du droit de propriété reconnue par le droit européen, de consacrer le droit du propriétaire à une juste et préalable indemnité. Tel sera le cas, lorsque l'autorité expropriante aura laissé planer pendant de nombreuses années la menace d'une expropriation, entraînant une moins-value du bien et rendant difficile sa vente.

1.2.3. Les servitudes légales d'utilité publique

Les servitudes légales d'utilité publique consistent en des limitations partielles au droit de propriété dans un but d'intérêt général. Il s'agit notamment du droit d'ancrage des câbles pour le transport et la distribution de l'énergie électrique ou de l'obligation de laisser un passage ouvert au public, alors même que la propriété du sol du passage appartient à un particulier. On citera également les prescriptions du Plan régional d'affectation du sol, (PRAS), des plans particuliers d'affectation du sol (PPAS), du Règlement régional d'urbanisme (RRU), des règlements communaux d'urbanisme (RCU),... Elles se distinguent de la préemption parce qu'elles n'entraînent pas de transfert de propriété.

1.2.4. La location forcée

Des législations spécifiques autorisent les pouvoirs expropriants à occuper temporairement en location, les immeubles à exproprier dans l'attente de la mise en oeuvre de la procédure d'expropriation proprement dite. Dans pareil cas, le propriétaire ne peut s'opposer à l'occupation de son bien. Ces législations concernent la promotion de terrains industriels ou encore la construction de bâtiments scolaires.

² On notera toutefois que bien que la distinction entre la préemption et l'expropriation soit fondamentale, le Code bruxellois de l'Aménagement du territoire établit un lien entre ces deux instruments de politique foncière. En effet, comme nous le verrons, les pouvoirs préemptants, non seulement, disposent d'un droit de priorité à l'acquisition des immeubles repris dans le périmètre de préemption mais ils peuvent également procéder à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

En outre, d'une manière plus générale, l'article 17 de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique prévoit qu'en cas de retard dans la transmission de l'état descriptif des lieux expropriés, le pouvoir expropriant peut prendre temporairement possession de l'immeuble par la voie d'une location forcée.

De telles locations ne se confondent pas avec la préemption, dès lors qu'elles n'entraînent aucun transfert de propriété.

1.2.5. La réquisition d'immeubles

L'article 134bis de la Nouvelle Loi communale prévoit que le Bourgmestre, sur requête motivée du président du Conseil de l'aide sociale, dispose à partir de la mise en demeure du propriétaire d'un droit de réquisition de tout immeuble abandonné depuis plus de six mois, afin de le mettre à la disposition de personnes sans-abri.

Il ne s'agit pas d'une mise en œuvre du mécanisme de préemption ni d'une expropriation dans la mesure où cette disposition vise seulement l'occupation, qui plus est forcée, d'un bien.

1.2.6. La gestion publique des logements

Les articles 18 à 22 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant sur le Code du logement⁽³⁾ instituent un droit de gestion publique de certains logements.

Les opérateurs immobiliers publics visés à l'article 2, 4° du Code du logement⁽⁴⁾ disposent, ainsi, d'un droit de gestion publique des logements suivants :

- 1° les logements inoccupés ;
- 2° les logements mis en location qui n'ont pas fait l'objet de travaux de rénovation ou d'amélioration ou dont la situation infractionnelle n'a pas été régularisée, alors que le logement n'est pas occupé par le propriétaire ou le titulaire du droit réel lui-même ;
- 3° les logements déclarés inhabitables, conformément à l'article 135 de la Nouvelle Loi communale.

Ce droit de gestion publique se distingue du droit de préemption dès lors qu'il n'entraîne pas de transfert de propriété.

³ *Telle que modifiée par l'ordonnance du 30 avril 2009 visant à ajouter un chapitre V dans le titre III du Code du logement relatif aux sanctions en cas de logement inoccupé, à modifier l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires et à modifier le Code judiciaire.*

⁴ *À savoir : les communes, les CPAS, les régies communales autonomes, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), une Société immobilière de Service public (SISP), le Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale.*

TITRE 2 LA LÉGISLATION RELATIVE AU DROIT DE PREEMPTION EN REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

2.1 – LES ARTICLES 258 À 269 DU CODE BRUXELLOIS DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE (COBAT)

Si, dès 1997, la Région flamande et la Région wallonne ont promulgué des dispositions décrétales en matière de droit de préemption, la Région de Bruxelles-Capitale, n'en a fait de même que par une ordonnance du 18 juillet 2002 ⁽⁵⁾.

Le législateur bruxellois s'est calqué sur le législateur wallon qui a opté pour un régime unique de droit de préemption, et ce, contrairement au législateur flamand qui compte déjà quatre régimes spécifiques selon les matières concernées ⁽⁶⁾.

L'objectif poursuivi par une telle législation est d'empêcher la spéculation immobilière qui se ferait au détriment du pouvoir public par l'annonce d'une ou plusieurs interventions d'utilité publique dans un périmètre défini.

L'ordonnance du 18 juillet 2002 instituant ce droit de préemption est entrée en vigueur le jour de sa publication au Moniteur belge ⁽⁷⁾, soit le 17 août 2002.

Un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 septembre 2003, publié le 5 novembre 2003, a exécuté cette ordonnance.

Depuis l'adoption du CoBAT qui a notamment coordonné l'ordonnance du 18 juillet 2002 avec l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, les articles 258 à 269 du CoBAT sont le siège de la matière du droit de préemption.

En 2006, le Srdu, nouvellement ADT, a organisé une réunion d'information sur le droit de préemption destinée aux agents des communes, des CPAS, des administrations régionales, des organismes d'intérêt public et des bureaux d'études. L'ADT a également édité une brochure explicative destinée à faciliter la mise en oeuvre du droit de préemption.

⁵ Si l'on excepte, toutefois, le mécanisme tout à fait particulier qui était prévu dans l'ordonnance du 29 août 1991 visant à favoriser l'accès au logement moyen. Cette ordonnance a été abrogée par l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

⁶ Les matières concernées par le droit de préemption en région flamande sont, respectivement, la politique du logement, la conservation de la nature et du milieu naturel, la politique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, et celle de la gestion des ports maritimes.

⁷ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 décembre 2002 fixant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 18 juillet 2002 relative au droit de préemption.

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

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

⁸ Article 21 de l'ordonnance portant modification du titre VII et du titre X du Code bruxellois de l'aménagement du territoire relative au droit de préemption.

Cette réflexion a abouti à l'adoption de l'ordonnance du 19 mars 2009 portant modification du titre VII et du titre X du Code bruxellois de l'aménagement du territoire relative au droit de préemption. Ladite ordonnance modificative a été publiée au Moniteur belge du 7 avril 2009 et est entrée en vigueur le 17 avril 2009.

A noter cependant qu'en vertu d'une disposition transitoire, l'ordonnance modificative ne s'applique pas :

- 1° aux compromis de vente ayant date certaine avant son entrée en vigueur ;
- 2° aux ventes publiques dont les conditions de vente sont établies après l'entrée en vigueur de l'ordonnance et à condition que la première séance ait lieu au moins un mois après l'entrée en vigueur de l'ordonnance ⁽⁸⁾.

Ces dispositions transitoires ont été insérées afin de ne pas porter atteinte à des ventes parfaites conclues avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance modificative.

2.2 – LES OBJECTIFS D'INTÉRÊT GÉNÉRAUX DES ARTICLES 258 À 269 COBAT

Les objectifs d'intérêt généraux en vertu desquels un droit de préemption peut être institué sont énumérés limitativement par l'article 259 du CoBAT. Il s'agit là d'une première spécificité qui distingue le droit bruxellois des autres droits régionaux. Toutefois, ces objectifs limitativement énumérés peuvent être cumulés dans un même arrêté de préemption.

Ces objectifs étaient initialement au nombre de quatre, ils sont désormais au nombre de sept :

- 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 Centres publics d'action sociale ;
- 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 de type social ou des logements moyens ;
- 5° permettre la réalisation de l'objet social et des missions des organismes d'intérêt public et des sociétés dépendant de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- 6° favoriser la revitalisation des liserés de noyaux commerciaux, tels que définis par et en application de l'article 22 des prescriptions du Plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- 7° réhabiliter ou réaffecter les sites d'activité inexploités au sens de l'article 251.

TITRE 3 LE CHAMP D'APPLICATION DU DROIT DE PREEMPTION

3.1 – LE CHAMP D'APPLICATION *RATIONE LOCI*

Le régime instauré par le CoBAT a vocation à s'appliquer à l'ensemble du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. En effet, le champ d'application *ratione materiae* du CoBAT n'est limité, d'une part, que par les objectifs d'intérêt généraux fixés par l'article 259 du CoBAT et, d'autre part, par les opérations immobilières soumises au droit de préemption ⁽⁹⁾.

3.2 – LE CHAMP D'APPLICATION *RATIONE MATERIAE*

Comme exposé ci-dessus, les objectifs qui peuvent justifier l'exercice d'un droit de préemption sont au nombre de sept :

⁹ Cfr. article 263 du COBAT.

- 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 Centres publics d'action sociale ;
- 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 de type social ou des logements moyens ;
- 5° permettre la réalisation de l'objet social et des missions des organismes d'intérêt public et des sociétés dépendant de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- 6° favoriser la revitalisation des liserés de noyaux commerciaux, tels que définis par et en application de l'article 22 des prescriptions du Plan régional d'Affectation du Sol arrêté le 3 mai 2001 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- 7° réhabiliter ou réaffecter les sites d'activité inexploités au sens de l'article 251.

S'agissant de la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de service public, il ressort de l'exposé des motifs de l'ordonnance du 18 juillet 2002 que l'on a entendu viser « *Les équipements d'intérêt collectif et de services publics financés dans le cadre de législations régionales telles que l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers* ». Il a, par ailleurs, été précisé en commission que la notion d'équipement public doit s'entendre de manière large.

Toutefois, dès lors que l'article 259 du CoBAT vise la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de service public relevant des compétences de la Région de Bruxelles-Capitale, il ne pourrait être admis qu'un droit de préemption soit exercé en vue de réaliser un équipement d'intérêt collectif et de service public quelconque, comme par exemple en vue de préempter des biens pour des équipements relevant du communautaire ou du bicommunautaire, à peine de méconnaître l'article 14 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles (¹⁰).

Dorénavant, les biens relevant des compétences des communes et des CPAS sont expressément inclus dans le champ d'application du droit de préemption.

S'agissant de la lutte contre l'existence d'immeubles abandonnés ou insalubres, l'intention du législateur a toujours été de viser les immeubles qui sont à la fois insalubres et abandonnés (¹¹).

Initialement, seuls les **immeubles abandonnés et insalubres** étaient cependant visés. La rédaction de la disposition ne permettait donc pas de recourir au droit de préemption, lorsque l'immeuble était insalubre mais non abandonné, ou inversement. Désormais cette condition cumulative a été supprimée.

On notera en outre que l'article 259 du CoBAT définit à présent les notions d'immeuble abandonné et d'immeuble insalubre.

S'agissant de la définition de l'immeuble insalubre, deux définitions distinctes existent :

- > soit au sens de l'article 6, § 1er, IV de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, soit des immeubles constituant un danger pour la propreté et la salubrité publiques ;
- > soit au sens de l'article 3 et 4 du Code du Logement.

¹⁰ Cette disposition stipule que : « *Dans les limites des compétences des Régions et des Communautés, les décrets peuvent instituer un droit de préemption, pour autant que ce droit de préemption ne porte pas préjudice à un droit de préemption existant le jour de l'entrée en vigueur du présent article. Le décret ne peut pas instituer un droit de préemption sur les biens du domaine public ou privé fédéral ; inversement, seules les Communautés ou les Régions peuvent instituer un droit de préemption sur les biens de leur propre domaine public ou privé* »

¹¹ Doc. CRB, s.o. 2001-2002, n° A-307/2, p.22.

Dans le souci d'étendre le champ d'application *ratione materiae* du droit de préemption, permettant ainsi de lui assurer une réelle efficacité, il a été convenu de se référer à ces deux définitions, comme suggéré par la Section de législation du Conseil d'Etat.

À noter que le texte ne doit pas se comprendre en ce sens qu'il viserait seulement l'hypothèse où un immeuble a été reconnu insalubre par une décision prise par l'autorité compétente. Il s'agit en effet d'appréhender une situation de fait et non de droit. Ainsi, l'immeuble considéré comme factuellement insalubre pourra être préempté. Il en sera, de même, *a fortiori*, pour l'immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité.

S'agissant de l'immeuble à l'abandon, l'ordonnance modificative se réfère à la définition de l'article 1^{er} de l'arrêté royal du 6 décembre 1993 réglant le droit de réquisition d'immeubles abandonnés⁽¹²⁾, visé à l'article 134*bis* de la nouvelle loi communale.

Ainsi, la disposition précitée définit ce qu'il faut entendre par « immeuble abandonné », soit l'immeuble bâti relevant du domaine privé d'une personne morale de droit public belge ou appartenant à une personne de droit privé, qui est manifestement inoccupé ou non affecté effectivement à une activité de quelque nature que ce soit.

Ne peuvent être considérés comme abandonnés, les immeubles bâtis :

- > qui font l'objet d'un bail en cours, qui donne lieu à une occupation et/ou une affectation effective quelle qu'elle soit ;
- > dans lesquels des réparations ou des améliorations lourdes sont en cours de réalisation pour lesquelles le propriétaire justifie de sa volonté de reconstruire, transformer ou rénover par un permis de bâtir, un devis détaillé ou une description des travaux pour autant que ces travaux soient effectivement entrepris dans les trois mois de la justification donnée par le propriétaire et poursuivis par après. Ne peuvent être considérés comme des réparations ou améliorations, les réparations ou améliorations dont le coût ne dépasse pas 12.500 € et dix fois le revenu cadastral de l'immeuble concerné ;
- > qui sont **inoccupés** pour des raisons légitimes ou pour cas de force majeure. Constitue notamment une inoccupation pour raisons légitimes le fait que le propriétaire prétende offrir un immeuble en location ou en vente, sans être parvenu depuis plus de six mois à trouver un preneur ou un acheteur. Dans ce cas, il doit prouver, par toutes voies de droit, témoignages compris, les démarches infructueuses effectuées et faire la preuve du caractère raisonnable du loyer ou du prix de vente sollicité.

¹² Arrêté d'exécution de l'article 134*bis*,
alinéa 2 de la NLC. *Moniteur belge* 30
novembre 1993.

S'agissant de la notion de motifs légitimes d'inoccupation, on peut viser, les vacances et les séjours à l'étranger, une liquidation en succession. Parmi les cas de force majeure, on peut retenir l'inondation, l'incendie, la tempête qui, tant que des travaux de réfection n'ont pas été réalisés, empêchent l'occupation temporaire de l'immeuble. Encore, observera-t-on que le propriétaire ne serait pas admissible à invoquer la force majeure s'il argumentait d'un sinistre ancien aux dégâts duquel il n'a pas remédié dans un délai raisonnable.

Il est encore à noter que lorsque dans un immeuble, une ou plusieurs personnes sont, soit inscrites à titre de résidence principale au registre de la population, soit recensées comme propriétaires d'une seconde résidence, pour autant que les intéressés n'aient pas demandé à être exemptés du paiement du précompte immobilier, cet immeuble bénéficie d'une présomption d'occupation. Cette présomption peut être renversée par toutes voies de droit.

Par ailleurs, le Code du logement qui régit le droit de gestion publique ouvert au profit des communes, des CPAS, des régies communales autonomes, de la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale⁽¹³⁾, de la Société du Logement de la Région bruxelloise, des sociétés immobilières des services publics et du Fonds de logement des familles de la Région de Bruxelles-Capitale, donne une définition du logement inoccupé.

Par logements inoccupés, on vise :

- > les logements qui ne sont pas garnis de mobilier suffisant indispensable à leur affectation pendant une période d'au moins 12 mois consécutifs, à moins que le propriétaire ou le titulaire du droit réel puisse justifier cet état de chose par sa situation ou celle de son locataire ;
- > les logements pour lesquels la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins 12 mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par un arrêté du Gouvernement, à moins que le propriétaire ou le titulaire de droit réel puisse justifier cet état de chose par sa situation ou celle de son locataire.

Ces deux hypothèses définissent des présomptions d'inoccupation qui pourront être renversées par le propriétaire. Toutefois, ne sera pas présumé inoccupé, le logement qui a fait l'objet d'une domiciliation de la personne physique propriétaire ou titulaire de droit réel.

¹³ Dénommée ci-après « Régie ». Il s'agit de la Régie foncière instituée par l'ordonnance du 8 septembre 1994 portant création de la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale.

Enfin, la Cour constitutionnelle a considéré à propos du décret de la Région wallonne du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne, qu'une telle taxe méconnaissait les principes d'égalité et de non discrimination si elle atteignait des personnes dont le logement était inoccupé pour des raisons indépendantes de leur volonté ⁽¹⁴⁾. Dans la mesure où l'arrêt de la Cour constitutionnelle est fondé sur les principes généraux du droit administratif que sont les principes d'égalité et de non discrimination, l'ordonnance modificative à tenu compte de la jurisprudence précitée.

S'agissant des « sites d'activités inexploités », ils sont aussi susceptibles de rentrer dans le champ d'application du régime de droit de préemption instauré par le CoBAT dans la mesure où ils peuvent être considérés comme des immeubles abandonnés ou insalubres.

Toutefois, un « site d'activité inexploité » n'est pas automatiquement un immeuble abandonné ou insalubre. Il s'agit donc d'une question de pur fait ⁽¹⁵⁾.

Afin de pallier cette lacune, l'ordonnance modificative a donc inséré comme objectif d'intérêt général la réhabilitation ou la réaffectation des sites d'activités inexploités au sens de l'article 251 du CoBAT.

A noter que, si pour être soumis à l'obligation de réhabilitation et de réaffectation ainsi qu'au régime de taxation organisé par le CoBAT, le site doit être inscrit à l'inventaire des « sites d'activité inexploités », une telle inscription n'est pas nécessaire pour être soumis au champ d'application du droit de préemption.

S'agissant de la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine, le législateur bruxellois n'a pas instauré de lien automatique entre le droit de préemption et les immeubles classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde. Pour qu'un tel bien puisse faire l'objet d'une préemption, il faut encore que le bien concerné soit repris dans un périmètre de préemption dont la durée est par hypothèse limitée, comme nous le verrons ci-après.

S'agissant de la réalisation de logements de type social, l'article 258, 1° du CoBAT précise que l'on entend par cette notion : « *logements dont la location ou la vente est réservée à une population ne pouvant disposer de revenus supérieurs de 20% aux revenus d'admission au logement social.* »

Cette possibilité peut s'appliquer tant aux constructions de logements neufs qu'aux rénovations d'immeubles existants.

¹⁴ Cour d'Arbitrage n° 67/2000, du 14 juin 2000

¹⁵ Par ailleurs, le Gouvernement bruxellois a également la possibilité d'exproprier le site à partir du moment où il est inscrit à l'inventaire des « sites d'activité inexploités » Cf. art. 257 du CoBAT.

La limitation du droit de préemption au seul logement social, à un moment où le besoin en logement moyen se fait cruellement sentir a été levée. L'ordonnance modificative a donc inclus le logement moyen dans l'article 262 du CoBAT, ce qui permet la réalisation d'opérations en ce domaine par la SDRB, nouveau pouvoir préemptant en vertu de l'article 262, 3° du CoBAT.

Le logement moyen se définit par référence à l'article 2 de l'ordonnance du 1^{er} avril 2004 complétant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement (¹⁶), lequel dispose ce qui suit : « 25° logement moyen : le bien immeuble d'habitation principale donné en location, cédé ou vendu à un ménage dont l'ensemble des revenus n'excède pas un certain montant fixé par le Gouvernement ».

S'agissant de permettre la réalisation de l'objet social des organismes d'intérêt public et des sociétés dépendant de la Région, tel la SDRB ou le Port de Bruxelles ou encore la SRIB, l'objectif est de favoriser l'activité économique de la Région ou la réalisation des missions de ces organismes. Il va de soi que, dans ces hypothèses, l'exercice du droit de préemption sera enserré par le principe de spécialité des personnes morales de droit public qui limitent les compétences de ces personnes à leur objet social.

S'agissant enfin de favoriser la revitalisation des liserés de noyaux commerciaux, il est renvoyé, à cet égard, aux objectifs poursuivis par l'arrêté du 3 mai 2001 du Gouvernement arrêtant le PRAS.

3.2.1. Les opérations soumises au droit de préemption

Le texte adopté en 2009 a fortement modifié les opérations soumises au droit de préemption. En effet, désormais, le droit de préemption s'applique à toutes les aliénations à titre onéreux d'immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis et de tout droit réel portant sur des immeubles, y compris aux apports en société de tout ou partie de ces immeubles à l'exception des apports d'immeubles faisant partie d'une branche d'activité.

Dès lors que l'aliénation s'opère à titre onéreux, toutes les constitutions de droits réels tels que l'emphytéose, la superficie, ou l'usufruit, comme dans le Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP), sont donc maintenant visées.

A noter que l'apport en société est désormais expressément inclus dans le champ d'application du droit de préemption. Dans le cas où l'exercice du droit de préemp-

¹⁶ Laquelle a abrogé l'ordonnance du 13 avril 1995 organisant le secteur du logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale.

¹⁷ Cette exception ne risque pas de mettre en échec le droit de préemption dans la mesure où seuls les leasing ayant une date certaine avant l'entrée en vigueur de l'arrêté adoptant le périmètre, sont exclus du régime du droit de préemption. Les cessions d'immeuble en exécution d'une promesse de vente insérée dans un contrat de leasing immobilier conclues simultanément ou postérieurement à l'entrée en vigueur de l'arrêté de préemption sont donc soumises au droit de préemption. Toutefois, il va de soi que si le mécanisme du droit de préemption devait être mis en œuvre dans ce cas de figure, le pouvoir préemptant devrait, non seulement, payer au vendeur le prix de la clause de vente, mais également, rembourser à l'acheteur substitué les redevances déjà payées.

tion porte sur un immeuble bâti ou non bâti qui fait l'objet d'un apport en société, le pouvoir préemptant se libère valablement par le versement d'un prix en argent, correspondant au prix ou à la valeur du bien tel que mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner, le compromis de vente ou le projet d'acte d'aliénation.

Pour rappel, lorsque l'apport en société se fait en nature, l'apport doit nécessairement être évalué par un réviseur d'entreprises pour les sociétés en capital protégé. Le cédant qui devrait recevoir des droits sociaux en échange de son apport en nature, ne sera dès lors pas lésé. Il est, en effet, tout à fait envisageable de remettre au cédant une somme d'argent déterminée objectivement en échange de laquelle il pourra recevoir lesdits droits sociaux.

L'article 263 du CoBAT exclut toutefois 12 opérations immobilières du champ d'application du droit de préemption :

- 1° les cessions de droits indivis entre coindivisaires et les partages ;
- 2° les aliénations entre conjoints ou cohabitants ainsi qu'entre parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, pour autant qu'il n'y ait pas d'élection de command au profit d'une personne autre que celles mentionnées ci-avant ;
- 3° les ventes de biens immobiliers considérés comme neufs au regard du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- 4° les échanges avec ou sans soulte ;
- 5° les cessions d'immeubles en exécution d'une promesse de vente insérée dans un contrat de leasing immobilier pour autant qu'à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté adoptant le périmètre soumis au droit de préemption les visant, ce contrat ait une date certaine (¹⁷) ;
- 6° les biens qui font l'objet d'un arrêté décrétant leur expropriation pour cause d'utilité publique ;
- 7° les biens du domaine public ou privé de l'Etat fédéral, des Régions, des Communautés, des Commissions communautaires instituées en vertu du Titre III de la Constitution et des pouvoirs préemptants mentionnés à l'article 6 ;
- 8° les transmissions d'immeubles en suite de fusions, scissions, liquidations de sociétés ;

- 8°bis la vente à la société ou l'apport en société dont le vendeur ou son/sa conjoint(e) possède seul ou avec des parents ou alliés jusqu'au troisième degré, au moins cinquante pour cent des parts sociales de la société existante ou à créer ;
- 9° les aliénations dans les trois ans de la délivrance d'un certificat ou d'un permis d'urbanisme, avant la publication de l'arrêté déterminant le périmètre soumis au droit de préemption ;
- 10° la constitution d'une rente viagère ;
- 11° les aliénations faites à l'un des pouvoirs préemptant désignés dans l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption.

Par ailleurs, l'article 14, 1^{er}, *in fine*, de la loi spéciale du 8 août 1980 exclut tous les droits de préemption existants au 31 juillet 1993.

Comme l'indique le commentaire des articles exposés dans le projet d'ordonnance (1⁸), il s'agit pour l'essentiel des cas dans lesquels l'exercice du droit de préemption s'avérerait inopportun :

- > soit, en raison de la nature de l'opération (la cession de droits indivis entre coïndivisaires, le partage, l'échange, la promesse de vente dans le cadre d'un contrat de leasing immobilier conclu antérieurement, la transmission d'immeubles à la suite de fusion, scission, liquidation de sociétés, constitution d'une rente viagère,...);
- > soit, en raison de l'identité de l'acquéreur (conjoint, cohabitant, parent ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, pouvoir préemptant désigné dans l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption);
- > soit en raison de l'identité du cédant (Etat fédéral, Région, Communauté, Commission communautaire, pouvoir préemptant);
- > soit, encore en raison de l'immeuble (immeuble neuf au regard du Code de la TVA, immeuble ayant fait l'objet d'un certificat ou d'un permis d'urbanisme);
- > soit encore en raison de l'existence d'un arrêté décrétant l'expropriation pour cause d'utilité publique de l'immeuble.

¹⁸ *Projet d'ordonnance relatif au droit de préemption, session ordinaire 2001-2002 du 19 juin 2002, p. 4.*

3.3 – LE CHAMP D'APPLICATION *RATIONE PERSONNAE*

Les titulaires du droit de préemption sont limitativement énumérés par l'article 262 du CoBAT. Il s'agit de :

- > 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 énuméré ci-après ;
- > les communes de la Région de Bruxelles-Capitale, agissant pour elles-mêmes ou pour leur Centre public d'action sociale, ainsi que les régies communales autonomes créées en application des articles 263bis à 263decies de la Nouvelle Loi Communale ;
- > la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale ;
- > la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale agissant pour elle-même, pour une société immobilière de service public ou pour le Fonds du logement des familles de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- > la Société Régionale du Port de Bruxelles ;
- > la Société des Transports intercommunaux de Bruxelles ;
- > l'Agence régionale pour la Propreté ;
- > la Société régionale d'Investissement de Bruxelles.

Il revient au Gouvernement de désigner, dans l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption, le pouvoir préemptant ainsi que l'ordre de priorité en cas de pluralité de titulaires.

Le CoBAT laisse également au Gouvernement le soin d'arrêter les modalités selon lesquelles la Région, les communes et la Société du Logement de la Région bruxelloise exercent le droit de préemption pour compte des personnes désignées ci-dessus, qui n'ont pas elles-mêmes le pouvoir de préempter directement ⁽¹⁹⁾.

On notera toutefois sur ce point que le principe de spécialité des personnes morales impose à celles-ci d'agir dans les limites de leur objet social. Cette obligation devra évidemment être cumulée avec l'obligation du respect des objectifs déterminés dans l'arrêté déterminant le périmètre soumis à préemption.

¹⁹ Cf *infra*, sub Titre 6.

3.4 – CHAMP D'APPLICATION *RATIONE TEMPORIS*

L'article 264 règle le champ d'application du droit de préemption *ratione temporis*.

L'alinéa 1^{er} prévoyait que seules les aliénations postérieures à l'entrée en vigueur de l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption étaient concernées par ce droit. Il en résultait une insécurité juridique importante.

En effet, il existait un risque de fraude ou de tentative de contourner le périmètre de préemption entre le moment où le périmètre est adopté et le moment où il entre en vigueur, si d'aventure un propriétaire a connaissance de l'arrêté adoptant le périmètre avant sa publication et sa notification et qu'il se précipite à aliéner son bien pour échapper aux droits de préemption. Afin de continuer à lutter contre des tentatives de fraude, tout en limitant au maximum l'atteinte qui pourrait être portée au contrat parfait, il est à présent stipulé que le droit de préemption ne s'applique pas aux aliénations réalisées antérieurement à l'entrée en vigueur de l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption, pour autant qu'elles aient été passées sous la forme d'un acte authentique ou ayant acquis date certaine dans les 4 mois de l'entrée en vigueur de l'arrêté établissant le périmètre de préemption.

L'article 261 prévoit que l'arrêté instaurant le périmètre soumis au droit de préemption fixe la durée de celui-ci, laquelle ne peut excéder un terme de sept ans à dater de sa publication au Moniteur belge.

Le Gouvernement peut, dans les mêmes conditions que celles prévues pour son établissement, proroger une seule fois pour une durée maximale de cinq ans, l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption, modifier celui-ci ou l'abroger.

Aussi, lorsque l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption cesse ses effets, les propriétaires, et le ou les titulaires de droits réels sur ce bien, disposent à nouveau librement de leurs biens, à moins que le pouvoir préemptant prioritaire ait notifié avant cette date son acceptation sur les prix et conditions de l'aliénation.

²⁰ *La déclaration d'aliéner constitue une offre qui, lorsqu'elle est acceptée par le titulaire du droit de préemption, a pour effet de donner naissance à une vente parfaite entre parties.*

En effet, dans ce cas, la vente entre les parties est parfaite ⁽²⁰⁾, pour autant que les informations communiquées par le notaire au pouvoir préemptant aient satisfaites au prescrit tant de l'article 14 de l'arrêté du 11 septembre 2003.

Si la durée de vie d'un périmètre de préemption est de 12 ans maximum, rien n'interdit la possibilité d'adopter à l'issue de ce délai un nouveau périmètre. Toutefois, il s'agira d'une nouvelle procédure d'élaboration avec réactualisation des motifs du périmètre.

TITRE 4 PROCÉDURE D'ADOPTION DU PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION

4.1 – LA PROCÉDURE

Le législateur bruxellois a été extrêmement explicite quant à la procédure administrative aboutissant à l'adoption du périmètre de préemption. A cet égard, il faut combiner l'article 260 du CoBAT et l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 septembre 2003 relatif au droit de préemption. Il faut également être attentif au prescrit de l'article 273 du CoBAT qui dispose que :

«Les notifications, demandes, déclarations d'intention d'aliéner, offres et décisions des titulaires du droit de préemption, de la Régie, des cédants, des agents immobiliers et notaires, effectuées ou prises en exécution du présent titre sont notifiées, à peine de nullité, par lettre recommandée à la poste, avec accusé de réception» ⁽²¹⁾.

Tout périmètre soumis au droit de préemption est fixé par le Gouvernement, d'initiative ou à la demande d'un des pouvoirs préemptant énumérés à l'article 262 du CoBAT.

Dans ce dernier cas, la demande par laquelle un pouvoir préemptant sollicite du Gouvernement de fixer un périmètre de préemption est adressée au Ministre, ou au Secrétaire d'Etat, qui a la politique foncière dans ses attributions. Cette demande doit reprendre les indications qui suivent :

- > le ou les objectifs d'utilité publique poursuivis ;
- > un plan indiquant le périmètre de préemption au 1/10.000^e ou 1/5.000^e ;
- > la durée du périmètre de préemption ;
- > la motivation du ou des objectifs d'utilité publique poursuivis, de l'emprise et de la durée du périmètre de préemption et des pouvoirs préemptants autorisés à préempter.

²¹ *Seules sont visées « Les notifications, demandes, déclarations d'intention d'aliéner, offres et décisions des titulaires du droit de préemption, de la Régie ». Les courriers internes à la Région et à la Régie ne sont pas soumis à cette disposition, sauf si une notification est faite au Gouvernement régional en vertu de l'article 266 qui dispose ce qui suit : « Dans les huit jours de la notification effectuée en application de l'article 266, § 1er la Régie délivre au notaire un accusé de réception, si le dossier est complet, et en communique simultanément copie aux titulaires du droit de préemption dans le périmètre soumis au droit de préemption ».*

Le Gouvernement statue dans les 60 jours de la date de dépôt à la poste de la demande du pouvoir préemptant. A défaut de décision dans ce délai, le pouvoir préemptant qui a formulé la demande peut adresser un rappel au Gouvernement. Cette lettre de rappel doit également être adressée au Ministre, ou au Secrétaire d'Etat, qui a la politique foncière dans ses attributions, et doit contenir les indications suivantes :

- 1° le nom et l'adresse du demandeur ;
- 2° les termes : *«La présente contient rappel de notre demande de voir le Gouvernement fixer un périmètre de préemption en application de l'article 260 CoBAT.*

Cette demande, dont vous trouverez copie en annexe, vous a été notifiée par lettre recommandée à la poste le ... avec accusé de réception le ...».

Une copie de la demande originaire, avec la preuve de l'envoi recommandé et de l'accusé de réception, doit être annexée à la lettre de rappel.

Si, à l'expiration d'un nouveau délai de 30 jours, le Gouvernement n'a pas statué, la demande est considérée comme refusée.

4.2 – L'OBLIGATION DE MOTIVATION

Tant l'arrêté fixant le périmètre de préemption que la décision de préempter doivent être spécialement motivés au regard d'un ou de plusieurs objectifs d'utilité publique visé(s) par l'article 259 du CoBAT.

L'obligation de motivation spéciale de la décision du pouvoir préemptant de préempter résulte de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs combinée avec l'article 259 du CoBAT.

Dès lors, il s'impose que cette décision indique les considérants de droit, soit les dispositions légales et réglementaires qui régissent la préemption, et les considérants de fait, soit les motifs qui en fait justifient la préemption, qui fondent cette décision.

Cette motivation revêt une importance particulière dans la mesure où le contrôle juridictionnel qui est exercé sur ces actes s'opère au regard des seuls motifs qui sont exprimés dans ces actes.

En vertu de cette obligation de motivation, les décisions de préempter doivent démontrer à suffisance l'utilité publique et la nécessité de préempter. Ces éléments ne peuvent être examinés *in abstracto*, mais doivent l'être concrètement eu égard à l'objectif poursuivi.

Dès lors, une procédure de préemption pourrait être viciée parce que, bien qu'elle ait été décidée pour une des raisons d'utilité publique limitativement énumérées par l'article 259 du CoBAT, ces raisons ne sont pas davantage expliquées dans le corps de la décision de préempter.

C'est ainsi que la décision de préemption ne peut se contenter de renvoyer à une disposition légale ou à l'arrêté fixant le périmètre de préemption mais doit veiller à démontrer les raisons de fait qui, en l'espèce, ont amené l'autorité publique à jeter précisément leur dévolu sur de tels biens.

Par analogie avec la jurisprudence des juges de paix en matière d'expropriation, la plus grande vigilance s'impose. En effet, cette jurisprudence opère un contrôle de légalité interne de plus en plus approfondi.

Ainsi, la motivation formelle et circonstanciée de l'utilité publique est une condition *sine qua non* de la légalité de la décision de l'autorité publique. Il s'agit pour le pouvoir préemptant d'exposer pourquoi on rentre dans le ou les objectifs du périmètre de préemption et en quoi est-ce nécessaire de préempter.

Par ailleurs, la décision expresse de renonciation au droit de préemption est un acte individuel. Elle est donc également soumise à la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes. Le pouvoir préemptant sera dès lors attentif à motiver sa décision de refus expresse dans la mesure où certains tiers peuvent être intéressés à l'acquisition (comité de quartier,...).

En ce qui concerne l'arrêté fixant le périmètre de préemption, l'obligation de motivation découle expressément de l'article 260 du CoBAT.

La question se pose toutefois de savoir si la simple mention des objectifs suffit ou si l'arrêté déterminant le périmètre de préemption est soumis au même degré d'exigence de motivation que la décision de préempter prise par le pouvoir préemptant.

Une réponse médiane s'impose.

Il est à noter, tout d'abord, qu'un arrêté de préemption peut être justifié par un ou plusieurs objectifs limitativement énumérés.

Ensuite, l'article 2, 5°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif au droit de préemption ne laisse aucun doute et prescrit expressément que l'arrêté fixant le périmètre de préemption doit indiquer :

« 5° la motivation du ou des objectifs d'utilité publique poursuivis, de l'emprise et de la durée du périmètre de préemption et des pouvoirs préemptants autorisés à préempter ».

En toute hypothèse, au regard de la jurisprudence citée ci-dessus, un certain degré de précision doit être recherché dès l'adoption de l'arrêté fixant le périmètre de préemption. Ainsi, le Gouvernement doit faire apparaître dans sa motivation que l'adoption de cet arrêté s'inscrit dans une réflexion sur le devenir du périmètre fixé.

Enfin, l'analogie avec la jurisprudence en matière d'expropriation s'impose avec d'autant plus de force que le périmètre de préemption peut également être un périmètre d'expropriation.

Même s'il va de soi que la motivation de l'arrêté déterminant le périmètre de préemption ne saurait atteindre le même degré de précision que la motivation de la décision de préempter, la plus grande prudence est donc de mise. Cette motivation s'affinera donc entre les deux actes.

4.3 – LA PUBLICITÉ

Afin d'assurer une publicité complète de l'arrêté déterminant le périmètre de préemption, il est prévu de publier celui-ci au Moniteur belge, de le notifier dans son intégralité à chaque propriétaire ou titulaire de droits réels sur les biens situés dans ce périmètre. Est réputée valable la notification faite au propriétaire renseigné à la matrice cadastrale et à l'adresse figurant sur cette dernière. Toutefois, lorsque ces propriétaires sont décédés, la notification sera faite aux héritiers dont l'identité a été communiquée par le receveur de l'enregistrement compétent.

Suite à des difficultés d'ordre pratique exposées par la Conservation des Hypothèques, l'arrêté déterminant le périmètre de préemption ne doit plus être transcrit au registre de la Conservation des Hypothèques. Afin de pallier à cette difficulté, les propriétés incluses dans les périmètres de préemption doivent être inscrites dans un inventaire géré par la Régie. Les notaires ont l'obligation de s'y référer pour la préparation de leurs actes.

L'arrêté fixant le périmètre de préemption rentre en vigueur le 10^e jour de sa publication au Moniteur belge, à moins que le Gouvernement n'en décide autrement.

A cet égard, on ne saurait concevoir un arrêté ayant un effet rétroactif, dès lors que celui-ci permettrait indirectement la remise en cause d'aliénations antérieures.

4.4 – LA DURÉE DU DROIT DE PRÉEMPTION

Comme déjà exposé, il revient au Gouvernement, en vertu de l'article 261 du CoBAT de fixer la durée du périmètre soumis au droit de préemption, dans son arrêté. En principe, cette durée ne peut excéder un terme de 7 ans à dater de sa publication au Moniteur belge.

Toutefois, le Gouvernement peut, dans les mêmes conditions que celles prévues pour son établissement, proroger une seule fois, pour une durée maximale de 5 ans, l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption. Cet arrêté de prorogation doit être adopté 6 mois avant le terme du périmètre qu'il prolonge et publié avant ce terme, afin d'éviter que cet arrêté n'entre en vigueur après la durée de validité de l'arrêté initial.

En outre, cet arrêté de prorogation est soumis aux mêmes formalités que l'arrêté initial, à savoir, d'une part, une motivation spéciale au regard des objectifs d'utilité publique fixés à l'article 259 du CoBAT, et, d'autre part, aux mêmes formalités de publicité.

4.5 – LA MODIFICATION ET L'ABROGATION DE L'ARRÊTÉ FIXANT LE PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION

L'arrêté instaurant le périmètre soumis au droit de préemption peut également être modifié, tant dans son périmètre que dans les causes d'utilité publique qui en ont justifié l'adoption.

Cet arrêté de modification cesse de produire ses effets le même jour que l'arrêté initial.

L'arrêté instaurant le périmètre soumis au droit de préemption peut enfin être abrogé par le Gouvernement, lorsqu'il ne se justifie plus. Tel sera le cas lorsque l'objectif d'utilité publique qui a justifié l'adoption de l'arrêté est atteint.

A nouveau, les circonstances justifiant la modification de l'abrogation du périmètre soumis au droit de préemption sont spécialement motivées au regard des objectifs d'utilité publique qui en ont justifié la modification ou l'abrogation.

En ce qui concerne les formalités de publicité, nous renvoyons à ce qui a été exposé ci-dessus, à propos de la prorogation ⁽²²⁾.

²² Cf point 4.4. La durée du droit de préemption.

TITRE 5

L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION

La procédure de préemption instaurée par le législateur bruxellois est fort semblable aux procédures mises en place par les législateurs flamands et wallons, avec toutefois certaines spécificités.

Le législateur bruxellois a entendu opérer une distinction dans l'exercice du droit de préemption, entre les aliénations sous seing privé et celles opérées en cas de vente publique.

Le régime a été profondément remanié par l'ordonnance modificative.

5.1 – ALIÉNATION SOUS SEING PRIVÉ

5.1.1. Communication du compromis ou du projet d'acte

En vertu de l'article 265 du CoBAT : « *Toute convention, écrite ou verbale, portant sur une aliénation soumise au droit de préemption conformément à l'article 263 est irréfragablement réputée conclue **sous condition suspensive de non exercice du droit de préemption établi en vertu du présent titre*** » ⁽²³⁾.

Ainsi, l'acte d'aliénation établi postérieurement à l'entrée en vigueur du périmètre soumis au droit de préemption est irréfragablement réputé conclu sous condition suspensive du non exercice du droit de préemption établi en vertu du présent projet.

En d'autres termes, l'aliénation sous seing privé ne peut sortir ses effets qu'à la condition expresse qu'aucun pouvoir préemptant ne se soit manifesté dans un délai déterminé ⁽²⁴⁾.

En vertu du nouvel article 266 du CoBAT, toute personne physique ou morale, titulaire de droits réels sur tout ou partie d'immeubles bâtis ou non bâtis situés dans un périmètre de préemption qui a l'intention d'aliéner tout ou partie de ces droits réels immobiliers, a l'obligation d'en informer la Régie. Cette déclaration d'intention d'aliéner doit être effectuée dès la diffusion de l'offre d'aliéner, sur quelque support que ce soit.

²³ L'hypothèse d'une convention verbale, outre qu'elle est théorique, se prête à des difficultés tenant à la preuve de l'existence d'une telle convention.

²⁴ Pour déterminer ce délai, nous renvoyons à ce qui est exposé ci-après.

A défaut, le notaire ou l'agent immobilier ⁽²⁵⁾ chargé de cette aliénation est soumis à la même obligation.

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

La grande nouveauté est donc que l'obligation de notification :

- > d'une part, incombe non plus seulement au notaire, mais à toute personne qui a l'intention d'aliéner et à l'agent immobilier qui assure la mise en vente ;
- > et d'autre part, doit être effectuée dès la diffusion de l'offre d'aliéner, sur quelque support que ce soit.

L'objectif de cette modification est de permettre à la Régie et aux pouvoirs préemptant d'être informés le plus en amont possible des immeubles qui vont être aliénés. Il en va d'une gestion efficace du droit de préemption.

Ce concept permettra également une utilisation optimale des subsides susceptibles d'être octroyés pour acquérir des biens immobiliers, lesquels sont souvent limités dans le temps. L'on pense notamment aux contrats de quartier.

La déclaration d'intention d'aliéner ne doit être effectuée que « *dès la diffusion de l'offre d'aliéner, sur quelque support que ce soit* ».

Cette mention fait directement référence à la nécessité que l'intention d'aliéner soit suffisamment « extériorisée » pour sortir des effets juridiques.

Ceci permet en outre de distinguer la diffusion des démarches préliminaires à l'établissement de l'offre.

Par voie de conséquence, ce n'est que lorsque le vendeur aura porté à la connaissance des tiers soit par une affiche, soit par une annonce immobilière sur un site web ou dans un journal, qu'il faut considérer qu'il a l'obligation de procéder à la déclaration de son intention d'aliéner son bien.

Ceci n'empêche nullement un propriétaire ou un titulaire de droit réel de chercher un amateur pour la vente de son bien.

²⁵ *Au sens de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier, en ce compris les personnes visées à l'article 4 de cet arrêt.*

Qui plus est, le mécanisme mis en place permet d'assurer au cédant une acquisition rapide de son bien au prix auquel il estime devoir le céder, sans qu'il doive se livrer à des négociations longues et pénibles avec des tiers.

Afin de rencontrer au mieux l'intention prédécrite du législateur, les concepts d'« intention d'aliéner » et de « support » ont été définis de la manière suivante, à l'article 258 du CoBAT :

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

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

En conclusion, la personne physique ou morale visée à l'article 266, §1er, à l'obligation d'informer la Régie dès l'extériorisation de l'intention d'aliéner un droit réel soumis au droit de préemption.

Si cette formalité n'est pas accomplie, deux hypothèses doivent être distinguées :

- > soit la personne physique ou morale visée à l'article 266, §1er, met en vente par l'intermédiaire d'un agent immobilier ou d'un notaire réalisant une promotion immobilière. L'agent immobilier ou le notaire auront alors l'obligation d'informer la Régie ;
- > soit la personne physique ou morale visée à l'article 266, § 1er, met en vente sans intermédiaire. C'est alors le notaire qui aura l'obligation d'informer la Régie.

Il en résulte donc que le notaire aura en toute hypothèse l'obligation de vérifier *in fine* que l'offre a été communiquée à la Régie.

A défaut, il se verra imposer une sanction pénale ou une amende administrative.

Il échet en outre d'observer que si un agent immobilier est intervenu avant le notaire, et qu'il n'a pas communiqué l'offre à la Régie, il sera tenu de l'amende administrative solidairement avec le notaire. L'agent immobilier encourt également le risque de sanction pénale.

Les informations qui doivent être jointes à la déclaration d'intention d'aliéner, au compromis de vente ou au projet d'acte d'aliénation doivent mentionner au minimum :

- 1° l'identité et le domicile du titulaire d'un droit réel immobilier ;
- 2° l'adresse du bien immobilier dont l'aliénation est projetée ;
- 3° la description du bien immobilier et notamment sa désignation cadastrale, la 4° superficie de la parcelle, la superficie au sol du bâti, la superficie de plancher et le nombre de niveaux ;
- 4° les autres droits réels et les droits personnels qui y sont attachés ;
- 5° l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ;
- 6° à défaut de prix, la valeur conventionnelle de la contre-prestation stipulée à charge de l'acquéreur du droit réel immobilier ;
- 7° l'indication du droit, pour les titulaires du droit de préemption, de visiter le bien.

5.1.2. Traitement par la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale

La Régie dresse et tient à jour un inventaire des propriétés incluses dans les périmètres de préemption. Les notaires ont l'obligation de s'y référer pour la préparation de leurs actes.

Le Gouvernement doit encore arrêter la forme de l'inventaire et les modalités de sa publication.

Dans les huit jours de la notification effectuée en application de l'article 266, §1^{er}, la Régie délivre au cédant, à l'agent immobilier ou au notaire un accusé de réception, si le dossier est complet, et en communique simultanément copie aux titulaires du droit de préemption dans le périmètre soumis au droit de préemption.

A défaut de dossier complet, la Régie en informe, dans le même délai, le cédant, l'agent immobilier ou le notaire en indiquant les éléments manquants. Dans les huit jours de la réception des éléments manquants, la Régie délivre l'accusé de réception et communique simultanément copie du dossier complet aux titulaires du droit de préemption dans le périmètre soumis au droit de préemption.

A défaut d'accusé de réception ou de notification du caractère incomplet du dossier dans les délais susmentionnés, le dossier est présumé complet et il ne peut plus

être fait grief au cédant, à l'agent immobilier ou au notaire du caractère incomplet du dossier.

Il est à noter que la notion de notification n'est pas définie. S'agissant d'une procédure administrative, il convient de lui donner le sens que cette notion a en droit administratif, à savoir : soit la réception du pli par son destinataire soit la présentation du pli à l'adresse du destinataire ⁽²⁶⁾.

5.1.3. Les réponses des titulaires du droit de préemption

Chacun des titulaires du droit de préemption adresse au cédant et à la Régie, au plus tard dans les 2 mois de l'envoi de la notification par le cédant, l'agent immobilier ou le notaire du dossier complet ou présumé complet, un document faisant apparaître :

- > soit sa décision de renonciation à exercer son droit de préemption au prix et aux conditions mentionnés dans le dossier ⁽²⁷⁾ ;
- > soit sa décision d'exercer son droit au prix et conditions mentionnés dans le dossier.

En l'absence de réponse, le titulaire du droit de préemption est présumé renoncer à l'exercice de son droit.

A cet égard, on rappellera que, contrairement au droit français, le législateur bruxellois n'a pas prévu la possibilité pour les titulaires du droit de préemption intéressés par l'acquisition d'un bien d'influer sur le prix proposé par le cédant ⁽²⁸⁾.

5.1.4. Exercice ou renonciation au droit de préemption par le pouvoir préemptant

L'article 268 du CoBAT distingue deux hypothèses, à savoir : celle où un ou plusieurs titulaires du droit de préemption exercent leur droit de préemption dans le délai légal et celle où aucun des titulaires du droit de préemption n'a exercé son droit dans le délai légal.

Dans la **première hypothèse**, la Régie notifie, dans les huit jours de l'expiration du délai, au notaire, au cédant, à l'agent immobilier et aux différents titulaires du droit de préemption ayant exercé leur droit, l'identité du pouvoir préemptant prioritaire, tel que déterminé par l'arrêté fixant le périmètre soumis à préemption.

L'acceptation par le pouvoir préemptant prioritaire des prix et conditions mentionnés dans le compromis ou l'acte sous seing privé vaut aliénation.

²⁶ Voy. Cour d'Arbitrage, arrêt n° 170/2003, du 17 décembre 2003.

²⁷ En cas de renonciation à exercer son droit de préemption, la sécurité juridique impose de préciser que cette renonciation ne vaut que pour l'acte qui lui a été notifié et non pour tout autre acte d'aliénation ultérieur concernant le même bien.

²⁸ En effet, la Section de législation du Conseil d'Etat, a estimé qu'un tel procédé, qui portait atteinte au droit de la propriété privée, outrepassait les compétences régionales de légiférer en ce sens, eu égard au prescrit de l'article 14 de la loi du 8 août 1980.

Ceci signifie que ni le cédant ni le pouvoir préemptant ne peuvent plus se dégager de leur engagement.

L'acte authentique doit être dressé dans un délai de quatre mois à compter de l'aliénation.

²⁹ *La Section de législation du Conseil d'Etat a, toutefois, émis une critique quant à ce procédé. En effet, elle estime qu'en toute hypothèse, il y a lieu de rappeler qu'au terme de l'article 1583 du Code civil, la vente « est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix quoique la chose n'a pas encore été livrée ni le prix payé ». Ainsi, le Conseil d'Etat n'aperçoit pas les raisons pour lesquelles, au regard du principe d'égalité, le législateur bruxellois déroge sur ce point au Code civil.*

³⁰ *Comme exposé ci-après, l'amende administrative ne concerne que l'agent immobilier et le notaire. Elle n'est plus fixée de manière forfaitaire. A cette sanction se rajoute une sanction pénale pour les mêmes personnes.*

Le transfert de propriété du bien ou l'aliénation du droit réel portant sur le bien et le paiement du prix n'ont lieu qu'à la signature de l'acte authentique (²⁹).

Dans **la deuxième hypothèse**, dès lors qu'aucun des titulaires du droit de préemption n'a manifesté son intention d'exercer son droit de préemption dans le délai légal, la Régie en informe le cédant.

A présent, le cédant ne dispose librement de son bien ou de son droit réel que pour autant, d'une part, qu'aucune des informations minimales jointes à la déclaration d'intention d'aliéner, au compromis de vente ou au projet d'acte d'aliénation initialement notifiées en vertu de l'article 266, § 1^{er}, n'ait été modifiée ou n'ait été modifiée sur un autre point substantiel, et d'autre part, que l'acte authentique ait été passé et notifié par le notaire à la Régie dans un délai de deux ans à compter de l'information donnée au cédant par la Régie de la renonciation au droit de préemption.

A cet effet, le notaire informe dans les huit jours la Régie de toute modification des conditions de l'aliénation initialement notifiée sous peine d'une amende administrative à fixer conformément au Chapitre V du Titre X du présent Code (³⁰).

Dans le cas où l'une ou l'autre de ces conditions n'est pas rencontrée, le bien est à nouveau soumis au droit de préemption conformément au présent titre. La Régie en informe les titulaires du droit de préemption concernés par le bien. La procédure est poursuivie conformément aux articles 267 et 268, § 1^{er}.

En d'autres termes, la renonciation à l'exercice du droit de préemption lève la condition suspensive dont était frappé le compromis ou le projet d'acte d'aliénation.

5.2 – LA VENTE PUBLIQUE

5.2.1. Communication du cahier des charges de la vente publique et traitement par la Régie

En cas d'adjudication publique, l'article 269, § 1^{er}, prévoit que le notaire instrumentant notifie à la Régie, au plus tard un mois avant la première séance, le cahier des charges de la vente publique.

Dans les huit jours de la notification, la Régie notifie le cahier des charges au titulaire du droit de préemption avec mention de la date de la première séance à laquelle les titulaires du droit de préemption sont invités à se rendre.

Toutefois, le notaire et la Régie sont dispensés de ces formalités, lorsque l'arrêté fixant le périmètre soumis au droit de préemption entre en vigueur dans le mois qui précède la première séance. En effet, en pratique, il n'est guère possible de prévoir une telle procédure de notification, sans reporter la date de la séance, ce qui implique habituellement d'importants coûts de publicité et de réservations de salles.

En outre, un tel report ne saurait être admis dans le cas de certaines ventes publiques qui sont soumises à des délais de rigueur prévus par des dispositions qui relèvent des compétences de l'Etat fédéral.

Enfin, l'importance toute relative de l'absence de notification doit être évaluée au regard du fait que les pouvoirs préemptants ont été informés de la vente publique de la même façon que tout tiers.

Dès lors, dans l'hypothèse considérée, les pouvoirs préemptants se présenteront à la vente publique et veilleront à informer, à l'ouverture de la séance, le notaire de leur présence afin de permettre à celui-ci de respecter l'ordre de préemption.

5.2.2. Exercice ou renonciation au droit de préemption par le(s) pouvoir(s) préemptant(s)

Le notaire instrumentant procède aux enchères conformément aux dispositions applicables, si ce n'est qu'il demande publiquement, à la fin des enchères et avant l'adjudication, si un des titulaires du droit de préemption entend exercer son droit au prix de la dernière enchère.

Ceci suppose toutefois que le notaire soit habilité par son client à procéder à l'adjudication du bien au prix de la dernière offre.

Si le prix est trop faible aux yeux des vendeurs, ils peuvent retirer le bien de la vente avant de présenter le droit de préemption.

En cas de revente par suite de l'exercice du droit de surenchère, la même question doit être posée publiquement à la séance de surenchère. Le bien ou le droit réel portant sur ce bien est ainsi adjudgé au titulaire du droit de préemption le mieux placé en ordre de priorité par l'arrêté fixant le périmètre soumis à préemption qui déclare exercer son droit de préemption au prix de la dernière enchère ou surenchère.

En cas de silence du titulaire du droit de préemption lors de la séance de vente publique, il est présumé y renoncer.

Ceci implique qu'il n'est pas possible pour un titulaire du droit de préemption d'exercer son droit après la séance d'enchère ou de surenchère.

En cas de renonciation, la vente se poursuit conformément aux règles relatives aux adjudications publiques.

TITRE 6

L'EXERCICE POUR COMPTE DE TIERS DU DROIT DE PREEMPTION PAR UN POUVOIR PREEMPTANT

L'article 262 du CoBAT précise que certains pouvoirs préemptants peuvent agir pour eux-mêmes mais également pour un tiers désigné par le même article. Sur les cinq pouvoirs préemptants potentiellement désignés par cet article, seuls trois ont le pouvoir de préempter pour un tiers. Il s'agit :

- 1° de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- 2° d'une commune de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- 3° de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

6.1 – LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE ⁽³¹⁾

6.1.1. Etablissement d'un contrat avec un tiers

Lorsque la Région de Bruxelles-Capitale est mentionnée comme pouvoir préemptant, elle est habilitée à établir un contrat avec un ou plusieurs organismes d'intérêt public régional ne disposant pas du droit de préempter en vue de fixer les modalités par lesquelles elle pourrait exercer le droit de préemption pour compte de ce ou ces organismes dans le cadre du ou des objectifs d'utilité publique définis dans l'arrêté fixant le périmètre de préemption.

Ce contrat doit indiquer les éléments suivants :

- 1° le ou les objectifs d'utilité publique parmi ceux indiqués dans l'arrêté fixant le périmètre de préemption ;
- 2° en cas de pluralité d'organismes d'intérêt public régional signataire, leur ordre de priorité.

³¹ Ce cas de figure est régi par les articles 5 à 7 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 septembre 2003 relatif au droit de préemption.

La procédure se calque sur celle décrite sub 5. Il est à noter que la Région de Bruxelles-Capitale bénéficie d'une priorité par rapport aux organismes avec lesquels elle a conclu un contrat, dans la mesure où elle exercera son droit de préemption par priorité. Autrement dit, la Région de Bruxelles-Capitale ne préemptera au nom et pour compte d'un organisme d'intérêt public régional que pour autant qu'elle n'exerce pas son droit de préemption.

6.1.2. Procédure en cas d'aliénation sous seing privé

En cas d'aliénation sous seing privé, la Région de Bruxelles-Capitale notifie, dans les huit jours de la notification effectuée par le notaire en application de l'article 266 du CoBAT, une copie de ladite notification à chaque organisme d'intérêt public régional partie au contrat.

Dans les 40 jours de la notification par le notaire d'un dossier complet ou présumé tel, chaque organisme d'intérêt public régional notifie à la Région de Bruxelles-Capitale :

- > soit sa décision de renonciation à lui donner mandat pour exercer le droit de préemption en son nom aux prix et conditions mentionnés dans le dossier ;
- > soit sa décision lui donnant mandat d'exercer le droit de préemption en son nom aux prix et conditions mentionnés dans le dossier, conformément à l'article 266 du CoBAT.

Le choix du point de départ de ce délai de 40 jours n'est pas sans poser problème, dès lors que l'on ne sait si c'est la date de réception du pli notarial ou la date de l'accusé de réception qui fait courir ce délai. Eu égard aux termes de la disposition, on peut être tenté de considérer que c'est la date de réception du pli. Toutefois, dans cette hypothèse, une difficulté se pose lorsque la notification notariale est incomplète : à partir de quand le délai commence-t-il à courir ?

L'absence de notification d'un organisme d'intérêt public régional dans le délai équivaut à la renonciation à donner mandat pour exercer le droit de préemption.

Lorsque la Région de Bruxelles-Capitale a reçu mandat d'exercer le droit de préemption pour un ou plusieurs organismes d'intérêt public régional précités, elle notifie à la Régie, en application de l'article 267 du CoBAT, sa décision d'exercer le droit de préemption aux prix et conditions mentionnés dans le dossier pour compte de l'organisme d'intérêt public régional qu'elle désigne dans le respect de l'ordre de priorité fixé par le contrat.

Elle joint à sa décision une copie de la décision de l'organisme d'intérêt public lui donnant mandat pour ce faire.

6.1.3. Procédure en cas d'adjudication publique

En cas d'adjudication publique, la Région de Bruxelles-Capitale notifie à chaque organisme d'intérêt public régional partie au contrat, dans les huit jours de la notification effectuée en application l'article 269, § 1er, alinéa 2, du CoBAT, une copie du cahier des charges de la vente publique avec indication de la date de la première séance.

Dans les 8 jours de cette notification et au plus tard 8 jours avant la date de la première séance, chaque organisme d'intérêt public régional signataire notifie à la Région de Bruxelles-Capitale :

- > soit sa décision de renoncer à lui donner mandat pour exercer le droit de préemption en son nom ;
- > soit sa décision lui donnant mandat d'exercer le droit de préemption en son nom en précisant le prix maximum, hors frais, qu'il est disposé à payer pour le bien.

L'absence de notification d'un organisme d'intérêt public régional dans le délai équivalent, à nouveau, à la renonciation à donner mandat pour exercer le droit de préemption.

Lorsque la Région de Bruxelles-Capitale a reçu mandat d'exercer le droit de préemption pour un ou plusieurs organismes d'intérêt public régional précités, elle assiste à la vente publique et participe aux enchères pour compte de l'organisme d'intérêt public régional qu'elle désigne dans le respect de l'ordre de priorité fixé par le contrat.

6.2 – UNE COMMUNE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Lorsqu'une commune de la Région de Bruxelles-Capitale est mentionnée comme pouvoir préemptant, elle est habilitée à établir un contrat avec son Centre public d'action sociale en vue de fixer les modalités par lesquelles elle pourrait exercer le droit de préemption pour compte de ce dernier.

Ce contrat indique le ou les objectifs d'utilité publique poursuivis par le Centre public d'action sociale parmi ceux indiqués dans l'arrêté fixant le périmètre de préemption.

Quant à la procédure à suivre, que ce soit en cas d'aliénation sous seing privé ou d'adjudication publique, elle est en tous points identique à la procédure qui a été exposée lorsque la Région de Bruxelles-Capitale a établi avec un ou plusieurs organismes d'intérêt public régional ne disposant pas du droit de préempter.

6.3 – LA SOCIÉTÉ DU LOGEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Lorsque la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale est mentionnée comme pouvoir préemptant, elle est également habilitée à établir un contrat avec une ou plusieurs sociétés immobilières de service public et/ou avec le Fonds du logement des familles de la Région de Bruxelles-Capitale en vue de fixer les modalités par lesquelles elle pourrait exercer le droit de préemption pour compte de cette ou ces sociétés et/ou pour le Fonds du logement des familles.

Le contrat et les modalités procédurales sont identiques à ce qui prévaut dans l'hypothèse du contrat conclu entre la Région de Bruxelles-Capitale et ses organismes d'intérêt public.

TITRE 7 DE L'EXPROPRIATION ET DE LA PRÉEMPTION

En vertu de l'article 270 du CoBAT, « *Les pouvoirs préemptants auxquels est reconnu le pouvoir d'exproprier en vue de la réalisation de leurs missions et désignés dans l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption peuvent procéder à l'expropriation des immeubles repris dans ce périmètre pour les causes d'utilité publique qui en ont justifié l'adoption, **sans qu'il soit requis que la procédure d'expropriation ait dû être précédée d'une procédure de préemption mise en oeuvre en vertu du présent titre*** ».

Cette disposition s'entend seulement d'une habilitation du Gouvernement à exproprier pour les motifs d'utilité publique visés dans l'arrêté fixant le périmètre de préemption.

Cette disposition ne doit pas pour autant faire oublier que la procédure de préemption et d'expropriation sont des procédures bien distinctes. La preuve en est que si un périmètre de préemption est automatiquement un périmètre d'expropriation, l'inverse n'est pas vrai.

Ainsi, comme l'a relevé le Conseil d'Etat dans son avis sur le projet d'ordonnance du 18 juillet 2002, cette disposition ne dispense en rien l'obligation pour le Gouvernement régional d'établir un arrêté d'expropriation préalablement à la mise en œuvre de la phase judiciaire. Cet arrêté devra être motivé spécifiquement au regard de l'utilité publique qu'il y a d'exproprier.

En outre, il faudrait être attentif aux dispositifs de l'article 272 du CoBAT qui autorisent le pouvoir préemptant qui initie la procédure d'expropriation à la poursuivre au-delà de la date à laquelle l'arrêté instaurant le périmètre soumis au droit de préemption cesse de produire ses effets.

En effet, l'existence d'un périmètre de préemption transformé en périmètre d'expropriation pendant une durée excessive pourrait être jugée incompatible avec l'article 1^{er} du premier protocole additionnel de la Convention européenne des droits de l'Homme, en ce qu'elle instaure une menace d'expropriation pouvant être jugée comme excessive.

Enfin, le législateur bruxellois précise désormais la procédure judiciaire d'expropriation à suivre, afin de couper court aux controverses naissantes à ce sujet. Il s'agit de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. Cette procédure présente l'avantage de pouvoir mener la phase judiciaire de l'expropriation à son terme de manière nettement plus rapide que sur base de la loi du 17 avril 1835 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique. ⁽³²⁾

Pour le calcul de la valeur de l'immeuble exproprié, il n'est pas tenu compte de :

- > la plus-value ou de la moins-value qui résulte d'une ou plusieurs interventions d'utilité publique qui justifient l'instauration du périmètre soumis au droit de préemption concerné, sauf à priver d'effets utiles l'instauration dudit périmètre qui vise précisément à endiguer la spéculation suscitée par l'annonce d'une intervention publique dans un périmètre déterminé au détriment des pouvoirs publics intervenants ;
- > l'augmentation de valeurs acquises par ce bien en suite de travaux de modifications effectués en infraction aux dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme. En effet, ceci serait contraire à l'ordre public.

Comme cela ressort de l'avis de la Section de législation du Conseil d'Etat sur le projet d'ordonnance du 18 juillet 2002, l'exercice du pouvoir d'expropriation peut se concevoir dans deux hypothèses :

- > soit parce que le propriétaire d'un bien situé dans un périmètre soumis à préemption se refuse à vendre et qu'il est d'utilité publique d'acquérir le bien ;
- > soit dans l'hypothèse où l'exercice du droit de préemption aura échoué. Dans ce cas, la procédure d'expropriation devra être menée contre l'acquéreur.

Comme indiqué *supra*, le législateur a confirmé qu'il n'est pas requis que la procédure d'expropriation soit précédée d'une procédure de préemption.

³² La procédure prévue par la loi du 17 avril 1835 est rythmée par des délais beaucoup plus longs et par des étapes supplémentaires. Ainsi, alors que sur la base de la loi du 26 juillet 1962, on devrait obtenir le transfert de propriété dans un délai théorique de 1 mois et pratique de 2 à 4 mois, il faut attendre minimum 196 jours sur base de la loi du 17 avril 1835 pour obtenir le même résultat.

TITRE 8 LES SANCTIONS

8.1 – SANCTIONS SPÉCIFIQUES

Le législateur bruxellois a prévu trois sanctions spécifiques : une sur le plan civil, une sur le plan pénal et une sur le plan administratif.

8.1.1. Action en subrogation

Tout d'abord, l'ordonnance modificative innove puisqu'en vertu du nouvel article 274, § 1er, « *La réalisation d'une aliénation en violation du droit de préemption d'un pouvoir préemptant ouvre le droit à une action en subrogation au profit de chaque titulaire lésé du droit de préemption.* ».

Concrètement, la subrogation se déroule de la manière suivante.

L'action est intentée à la fois contre le cédant et contre l'acquéreur.

La demande n'est reçue qu'après que l'exploit introductif d'instance ait été transcrit à la Conservation des Hypothèques de la situation du bien, à la diligence de l'huissier auteur de l'exploit.

Le subrogé n'est tenu des obligations résultant pour l'acquéreur de l'acte authentique d'aliénation et des charges consenties par l'acquéreur que pour autant que ces dernières aient été transcrites antérieurement à l'action en subrogation.

Si le juge reçoit l'action en subrogation, le jugement vaut titre. Tout jugement relatif à une demande de subrogation est transcrit à la Conservation des Hypothèques de la situation du bien en marge de la transcription de l'action.

Le pouvoir préemptant subrogé rembourse à l'acquéreur le prix payé par lui. Dans le cas où l'immeuble bâti ou non bâti fait l'objet d'un apport en société, le pouvoir préemptant rembourse à la société à qui le bien a été apporté un prix payable en argent correspondant au prix ou à la valeur du bien tel que mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner, le compromis ou le projet d'acte d'aliénation ⁽³³⁾.

Le cédant est tenu d'indemniser l'acquéreur pour les frais de l'acte. Les droits d'enregistrement sont restitués à la demande de l'acquéreur par l'administration fiscale en charge de la perception de ces droits.

³³ Conformément à l'article 266, § 1er, alinéa 4, 5° et 6° du CoBAT.

En cas de concours entre plusieurs titulaires du droit de préemption, la préférence est toujours donnée au pouvoir préemptant prioritaire, dans l'ordre visé à l'article 262, alinéa 2.

Si un titulaire non prioritaire introduit l'action, il doit apporter la preuve de ce que le(s) pouvoir(s) préemptant(s) prioritaire(s) a (ont) renoncé au bénéfice de l'action en subrogation.

Ainsi, chacun des titulaires d'un droit de préemption, soit visé directement par l'arrêté fixant le périmètre de préemption, soit lié par un contrat avec un pouvoir préemptant pourra, poursuivre cette action en subrogation, pour autant qu'il n'ait pas renoncé explicitement ou tacitement à l'exercice de ce droit.

L'action en subrogation se prescrit par un an à partir de la date de la transcription, soit du procès-verbal de l'adjudication publique, soit de la notification de l'acte authentique constatant l'aliénation sous seing privé, opérée conformément à l'article 268, § 2, alinéa 1er.

Le pouvoir préemptant qui introduit une telle action doit être déterminé à préempter, en lieu et place de l'acquéreur évincé, en cas d'annulation de la vente. A défaut, il ne pourra justifier de l'intérêt requis pour agir par l'article 19 du Code judiciaire. Aussi devra-t-il, avant l'introduction d'une telle action, veiller à disposer d'une surface financière suffisante à cet effet, au risque de démentir l'intérêt légal requis ⁽³⁴⁾.

8.1.2. Sanction pénale

Ensuite, l'ordonnance modificative prévoit la possibilité d'infliger des sanctions pénales en vertu de l'article 300, 14° du CoBAT, lequel dispose que :

« Constitue une infraction le fait :

(..)

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

³⁴ *Exposé des motifs de l'ordonnance du 18 juillet 2002 relative au droit de préemption, A-307/1-2001/2002, p. 9.*

Il s'agit principalement de la violation de l'obligation pour le notaire et l'agent immobilier :

- > de notifier l'intention d'aliéner, le compromis de vente ou le projet d'acte d'aliénation initial ;
- > et/ou toute modification des informations minimales ou d'autres éléments essentiels survenue postérieurement.

Si l'acte authentique n'a pas été passé et notifié par le notaire à la Régie dans un délai de deux ans à compter de l'information donnée au cédant par la Régie de la renonciation au droit de préemption, le notaire encourt également des sanctions pénales.

En vertu de l'article 306 du CoBAT, ces faits sont punissables d'un emprisonnement de huit jours à trois mois et d'une amende de 2,50 EUR à 7.500 EUR ou d'une de ces peines seulement.

³⁵ Art. 307, § 1^{er} du CoBAT.

Toutefois, les peines sont de quinze jours à six mois d'emprisonnement et de 500 à 15.000 EUR d'amende ou l'une de ces peines seulement, lorsque les coupables des infractions définies à l'article 300 du CoBAT sont des personnes qui, en raison de leur profession ou de leur activité, achètent, lotissent, offrent en vente ou en location, vendent ou donnent en location des immeubles, construisent ou placent des installations fixes ou mobiles. Il en est de même pour ceux qui interviennent dans ces opérations. Les notaires et les agents immobiliers sont ici directement visés.

Outre la pénalité, le tribunal ordonne, à la demande du titulaire du droit de préemption, la subrogation de ce dernier dans les droits de l'acquéreur ⁽³⁵⁾. L'action en subrogation étant alors mise en œuvre conformément à l'article 274 du CoBAT.

8.1.3. Amende administrative

Enfin, l'ordonnance modificative prévoit la possibilité d'infliger une amende administrative au notaire et/ou à l'agent immobilier, en vertu des articles 313 bis et suivants.

> **Principe:**

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

Il s'agit essentiellement de la violation de l'obligation de notifier l'intention d'aliéner, au compromis de vente ou au projet d'acte d'aliénation initial et/ou toute modification des informations minimales ou d'autres éléments essentiels survenue postérieurement.

La même sanction sera applicable si l'acte authentique n'a pas été passé et notifié par le notaire à la Régie dans un délai de deux ans à compter de l'information donnée au cédant par la Régie de la renonciation au droit de préemption.

³⁶ visée à l'article 313bis du CoBAT.

> **Absence de cumul:**

Ces violations étant également passibles de sanctions pénales, l'amende administrative ne peut être imposée que si aucune action pénale n'est engagée par le ministère public.

Tout acte constatant une infraction ⁽³⁶⁾ est transmis par recommandé dans les dix jours de la constatation de l'infraction en un exemplaire au fonctionnaire dirigeant de la Régie ainsi qu'au procureur du Roi.

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

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

La décision du procureur du Roi de ne pas poursuivre le contrevenant ou l'absence de décision dans le délai imparti permet l'imposition d'une amende administrative.

> **Procédure:**

L'amende administrative est infligée par le fonctionnaire dirigeant de la Régie ou, en cas d'absence, de congé ou d'empêchement de celui-ci, par le fonctionnaire dirigeant adjoint.

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

Le montant de l'amende administrative est fixé dans la décision qui invite le contrevenant à acquitter l'amende dans un délai de trente jours à dater de la notification par versement au compte du budget des voies et moyens de la Région de Bruxelles-Capitale, mentionné dans le formulaire qui y est joint. Le montant est déterminé conformément aux principes généraux de proportionnalité et de non discrimination.

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

- 1° à la personne passible de l'amende administrative;
- 2° au procureur du Roi.

> **Effets:**

Le paiement de l'amende administrative éteint l'action publique.

En cas de non-paiement de l'amende, une contrainte est décernée par le receveur du service Taxes et Recettes de l'Administration des Finances et du Budget du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

La contrainte est visée et rendue exécutoire par le directeur général de l'Administration des Finances et du Budget du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Si une nouvelle infraction est constatée dans les trois ans à compter de la date du premier constat, les montants prévus sont doublés.

> **Recours:**

Un recours peut être ouvert devant le tribunal de première instance, dans le ressort duquel l'acte authentique a été dressé, par toute personne condamnée au paiement d'une amende administrative. Le recours est introduit, à peine de forclusion, dans les deux mois de la notification de la décision.

³⁷ Cass. Fr., 9 janvier 1999,
Rec. Dalloz-Sirey, 1999, p. 37.

8.2 – SANCTIONS DE DROIT COMMUN

Il échet de rappeler qu'il existe dans le droit commun un arsenal de sanctions à même de faire échec à un grand nombre de comportements susceptibles de porter atteinte au droit de préemption.

Les mécanismes de l'abus de droit, de la fraude aux droits des tiers, et de la théorie de la simulation pourront s'avérer fort utiles dans pareilles circonstances. A ainsi été jugé manifestement abusif, le procédé par lequel les parties ont échangé un bien de grande valeur contre un bien de faible valeur moyennant le paiement d'une somme importante en vue d'éluider le droit de préemption (³⁷).

ANNEXE

*Ancienne version sous l'empire
de l'ordonnance du 18 juillet 2002
relative au droit de préemption*

*Texte coordonné suite à l'ordonnance du 19 mars 2009
portant modification du titre VII et du titre X du Code
bruxellois de l'aménagement du territoire relative
au droit de préemption*

Titre VII

Du droit de préemption

Chapitre I^{er}

Généralités

Titre VII

Du droit de préemption

Chapitre I^{er}

Généralités

Art. 258. – Pour l'application du présent titre, on entend par :	Art. 258. – Pour l'application du présent titre, on entend par :
1° logements de type social: logements dont la location ou la vente est réservée à une population ne pouvant disposer de revenus supérieurs de 20 % aux revenus d'admission au logement social ;	1° logements de type social: logements dont la location ou la vente est réservée à une population ne pouvant disposer de revenus supérieurs de 20 % aux revenus d'admission au logement social ;
2° périmètre soumis au droit de préemption: le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption institué par la présente ordonnance ;	2° périmètre soumis au droit de préemption: le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption institué par la présente ordonnance ;
3° régie foncière: Régie foncière instituée par l'ordonnance du 8 septembre 1994 portant création de la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale ;	3° régie foncière: Régie foncière instituée par l'ordonnance du 8 septembre 1994 portant création de la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale ;
4° pouvoir préemptant prioritaire: le pouvoir préemptant qui, parmi les différents pouvoirs préemptants ayant notifié leur décision d'exercer leur droit de préemption, est le mieux placé selon l'ordre de priorité établi par le Gouvernement dans l'arrêté fixant le périmètre soumis au droit de préemption ;	4° pouvoir préemptant prioritaire: le pouvoir préemptant qui, parmi les différents pouvoirs préemptants ayant notifié leur décision d'exercer leur droit de préemption, est le mieux placé selon l'ordre de priorité établi par le Gouvernement dans l'arrêté fixant le périmètre soumis au droit de préemption ;
	5° immeuble abandonné: tout bien immobilier, bâti ou non, inoccupé ou désaffecté en tout ou en partie depuis au moins un an, sauf motifs légitimes ou raisons indépendantes de la volonté du cédant ;

	6° immeuble insalubre: tout bien immobilier, bâti ou non, insalubre soit au sens de l'article 6, § 1er, IV de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, soit au sens des articles 3 et 4 du Code du Logement;
	7° logement moyen: le logement tel que défini à l'article 2, 25° du Code bruxellois du Logement;
	8° intention d'aliéner: la volonté du propriétaire de tout ou partie d'un bien bâti ou non bâti, ou d'un titulaire de droits réels sur un bien bâti ou non bâti d'aliéner sa propriété ou son droit réel sur tout ou partie du bien bâti ou non bâti, lorsque les conditions de l'offre sont parfaites;
	9° support: moyen matériel (affiche, annonce immobilière sur un site internet ou dans un journal,...) par lequel l'intention d'aliéner est portée à la connaissance des tiers.
Art. 259. – Les droits de préemption institués en vertu du présent titre sont exercés dans l'intérêt général, en vue de :	Art. 259. – Les droits de préemption institués en vertu du présent titre sont exercés dans l'intérêt général, en vue de :
1° réaliser des équipements d'intérêt collectif et de service public relevant des compétences de la Région de Bruxelles Capitale;	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 CPAS;
2° lutter contre l'existence d'immeubles abandonnés et insalubres;	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;	3° sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé;
4° réaliser des logements de type social.	4° réaliser des logements de type social ou des logements moyens;
	5° permettre la réalisation de l'objet social et des missions des organismes d'intérêt public et des sociétés dépendant de la Région de Bruxelles-Capitale;
	6° favoriser la revitalisation des liserés de noyaux commerciaux, tels que définis par et en application de l'article 22 des prescriptions du Plan régional d'Affectation du Sol arrêté le 3 mai 2001 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;
	7° réhabiliter ou réaffecter les sites d'activité inexploités au sens de l'article 251.

Chapitre II*Le périmètre soumis au droit de préemption.***Chapitre II***Le périmètre soumis au droit de préemption.*

Art. 260. – Tout périmètre soumis au droit de préemption est fixé par le Gouvernement, d'initiative ou à la demande d'un des pouvoirs préemptants mentionnés à l'article 262.	Art. 260. – Tout périmètre soumis au droit de préemption est fixé par le Gouvernement, d'initiative ou à la demande d'un des pouvoirs préemptants mentionnés à l'article 262.
Dans ce dernier cas, le Gouvernement statue dans les soixante jours de la date de dépôt à la poste de la demande du pouvoir préemptant. A défaut de décision dans ce délai, le pouvoir préemptant qui a formulé la demande peut adresser un rappel au Gouvernement. Si à l'expiration d'un nouveau délai de 30 jours, le Gouvernement n'a pas statué, la demande est considérée comme refusée.	Dans ce dernier cas, le Gouvernement statue dans les soixante jours de la date de dépôt à la poste de la demande du pouvoir préemptant. A défaut de décision dans ce délai, le pouvoir préemptant qui a formulé la demande peut adresser un rappel au Gouvernement. Si à l'expiration d'un nouveau délai de 30 jours, le Gouvernement n'a pas statué, la demande est considérée comme refusée.
L'arrêté du Gouvernement est spécialement motivé au regard d'un ou de plusieurs des objectifs d'utilité publique visés à l'article 259.	L'arrêté du Gouvernement est spécialement motivé au regard d'un ou de plusieurs des objectifs d'utilité publique visés à l'article 259.
L'arrêté du Gouvernement est publié par extrait au Moniteur belge. Il est notifié dans son intégralité à chaque propriétaire dont le bien est situé dans le périmètre soumis au droit de préemption. Un extrait en est transcrit dans le registre de la Conservation des hypothèques.	L'arrêté du Gouvernement est publié au Moniteur belge. Il est notifié dans son intégralité aux propriétaires des biens et aux titulaires de droits réels sur les biens situés dans ce périmètre.
	Est réputée valable la notification faite au propriétaire renseigné à la matrice cadastrale et à l'adresse figurant sur cette dernière. Toutefois, lorsque ces propriétaires sont décédés, la notification sera faite aux héritiers dont l'identité a été communiquée par le receveur de l'enregistrement compétent.
Le Gouvernement fixe les modalités d'application du présent article, en ce compris la forme de la demande et de la lettre de rappel.	Le Gouvernement fixe les modalités d'application du présent article, en ce compris la forme de la demande et de la lettre de rappel.
Art. 261. – L'arrêté instaurant le périmètre soumis au droit de préemption fixe la durée de celui-ci, laquelle ne peut excéder un terme de sept ans à dater de sa publication au Moniteur belge.	Art. 261. – L'arrêté instaurant le périmètre soumis au droit de préemption fixe la durée de celui-ci, laquelle ne peut excéder un terme de sept ans à dater de sa publication au Moniteur belge.
Le Gouvernement peut, dans les mêmes conditions que celles prévues pour son établissement, proroger une seule fois pour une durée maximale de cinq ans, l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption, modifier celui-ci ou l'abroger.	Le Gouvernement peut, dans les mêmes conditions que celles prévues pour son établissement, proroger une seule fois pour une durée maximale de cinq ans, l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption, modifier celui-ci ou l'abroger.

Les circonstances justifiant la modification, la prorogation ou l'abrogation du périmètre soumis au droit de préemption sont spécialement motivées dans l'arrêté, au regard des objectifs d'utilité publique fixés à l'article 259.	Les circonstances justifiant la modification, la prorogation ou l'abrogation du périmètre soumis au droit de préemption sont spécialement motivées dans l'arrêté, au regard des objectifs d'utilité publique fixés à l'article 259.
L'arrêté du Gouvernement prorogeant, modifiant ou abrogeant le périmètre soumis au droit de préemption, est publié au Moniteur belge. Il est notifié dans son intégralité à chaque propriétaire dont le bien est situé dans le périmètre soumis au droit de préemption.	L'arrêté du Gouvernement prorogeant, modifiant ou abrogeant le périmètre soumis au droit de préemption, est publié au Moniteur belge. Il est notifié dans son intégralité aux propriétaires et aux titulaires d'un droit réel immobilier des biens situés dans le périmètre soumis au droit de préemption. Est réputée valable la notification faite au propriétaire renseigné à la matrice cadastrale et à l'adresse figurant sur cette dernière.
L'arrêté prorogeant le périmètre soumis au droit de préemption doit être adopté six mois avant le terme du périmètre qu'il prolonge.	L'arrêté prorogeant le périmètre soumis au droit de préemption doit être adopté six mois avant le terme du périmètre qu'il prolonge.
L'arrêté modifiant le périmètre soumis au droit de préemption cesse de produire ses effets le même jour que l'arrêté initial.	L'arrêté modifiant le périmètre soumis au droit de préemption cesse de produire ses effets le même jour que l'arrêté initial.

Chapitre III

Les titulaires du droit de préemption

Art. 262. – Les pouvoirs préexistants que le Gouvernement peut désigner dans l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption sont :
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 articles 3, 4 et 5 ;
2. les communes de la Région de Bruxelles-Capitale, agissant pour elles-mêmes ou pour leur centre public d'aide sociale ;
3. la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale ;

Chapitre III

Les titulaires du droit de préemption

Art. 262. – Les pouvoirs préexistants que le Gouvernement peut désigner dans l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption sont :
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 articles 3, 4, 5, 6, 7 et 8 ;
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 de Bruxelles-Capitale 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;	4. la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale 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.	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.
Lorsque l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption désigne plusieurs pouvoirs préemptant, il fixe leur ordre de priorité.	Lorsque l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption désigne plusieurs pouvoirs préemptant, il fixe leur ordre de priorité.
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 pour compte des personnes désignées ci-dessus, qui n'ont pas le pouvoir de préempter directement.	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 pour compte des personnes désignées ci-dessus, qui n'ont pas le pouvoir de préempter directement.

Chapitre IV

L'exercice du droit de préemption

Section Ière

Les opérations immobilières soumises au droit de préemption

Chapitre IV

L'exercice du droit de préemption

Section Ière

Les opérations immobilières soumises au droit de préemption

Art. 263. – Lorsqu'un droit de préemption est établi conformément au présent titre, il s'applique à toutes les aliénations, à titre onéreux, de la pleine propriété d'immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis:

Art. 263. – **Le droit de préemption s'applique à toutes les aliénations à titre onéreux d'immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis et de tout droit réel portant sur des immeubles, y compris aux apports en société de tout ou partie de ces immeubles à l'exception des apports d'immeubles faisant partie d'une branche d'activité.**

Ne tombent pas sous le champ d'application du présent titre :	Ne tombent pas sous le champ d'application du présent titre :
1° les cessions de droits indivis entre coindivisaires et les partages ;	1° les cessions de droits indivis entre co-indivisaires et les partages ;
2° les aliénations entre conjoints ou cohabitants ainsi qu'entre parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ;	2° les aliénations entre conjoints ou cohabitants ainsi qu'entre parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, pour autant qu'il n'y ait pas d'élection de command au profit d'une personne autre que celles mentionnées ci-avant ;
3° les ventes de biens immobiliers considérés comme neufs au regard du Code de la taxe sur la valeur ajoutée ;	3° les ventes de biens immobiliers considérés comme neufs au regard du Code de la taxe sur la valeur ajoutée ;
4° les échanges avec ou sans soulte ;	4° les échanges avec ou sans soulte ;
5° les cessions d'immeubles en exécution d'une promesse de vente insérée dans un contrat de leasing immobilier pour autant qu'à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté adoptant le périmètre soumis au droit de préemption les visant, ce contrat ait une date certaine ;	5° les cessions d'immeubles en exécution d'une promesse de vente insérée dans un contrat de leasing immobilier pour autant qu'à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté adoptant le périmètre soumis au droit de préemption les visant, ce contrat ait une date certaine ;
6° les biens qui font l'objet d'un arrêté décrétant leur expropriation pour cause d'utilité publique ;	6° les biens qui font l'objet d'un arrêté décrétant leur expropriation pour cause d'utilité publique ;
7° les biens du domaine public ou privé de l'état fédéral, des Régions, des Communautés, des Commissions communautaires instituées en vertu du Titre III de la Constitution et des pouvoirs préemptants mentionnés à l'article 6 ;	7° les biens du domaine public ou privé de l'Etat fédéral, des Régions, des Communautés, des Commissions communautaires instituées en vertu du Titre III de la Constitution et des pouvoirs préemptants mentionnés à l'article 262 ;
8° les transmissions d'immeubles en suite de fusions, scissions, liquidations de sociétés, ainsi que de la vente aux sociétés dont le vendeur ou son conjoint possède seul ou avec des parents ou alliés jusqu'au troisième degré, au moins cinquante pour cent des parts sociales ;	8° les transmissions d'immeubles en suite de fusions, scissions, liquidations de sociétés ;
	8° bis la vente à la société ou l'apport en société dont le vendeur ou son/sa conjoint(e) possède seul ou avec des parents ou alliés jusqu'au troisième degré, au moins cinquante pour cent des parts sociales de la société existante ou à créer ;
9° les aliénations dans les trois ans de la délivrance d'un certificat ou d'un permis d'urbanisme ;	9° les aliénations dans les trois ans de la délivrance d'un certificat ou d'un permis d'urbanisme délivré avant la publication de l'arrêté déterminant le périmètre soumis au droit de préemption ;
10° la constitution d'une rente viagère ;	10° la constitution d'une rente viagère ;

11° les aliénations faites à l'un des pouvoirs préemptant désignés dans l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption;	11° les aliénations faites à l'un des pouvoirs préemptants désignés dans l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption.
12° l'exercice d'un droit de préemption contractuel né et ayant une date certaine au jour de la publication de l'arrêté déterminant le périmètre soumis au droit de préemption.	
Art. 264. – Le droit de préemption s'applique exclusivement aux aliénations réalisées postérieurement à l'entrée en vigueur de l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption.	Art. 264. – Le droit de préemption ne s'applique pas aux aliénations réalisées antérieurement à l'entrée en vigueur de l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption, pour autant qu'elles aient été passées sous la forme d'un acte authentique ou ayant acquis date certaine dans les 4 mois de l'entrée en vigueur de l'arrêté établissant le périmètre de préemption, conformément à l'article 260.
Lorsque l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption cesse ses effets, le ou les propriétaires des immeubles compris dans ce périmètre disposent librement de leur bien, à moins que le pouvoir préemptant prioritaire ait notifié avant cette date son acceptation sur les prix et conditions de l'aliénation conformément à l'article 267.	Lorsque l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption cesse ses effets, le ou les propriétaires des immeubles, et le ou les titulaires de droits réels sur ce bien , compris dans ce périmètre disposent librement de leur bien, à moins que le pouvoir préemptant prioritaire ait notifié avant cette date son acceptation sur les prix et conditions de l'aliénation conformément à l'article 267.

Section 2

L'aliénation sous seing privé

Section 2

L'aliénation sous seing privé

Art. 265. – Toute convention, écrite ou verbale portant sur une aliénation soumise au droit de préemption conformément à l'article 263 est irréfragablement réputée conclue sous condition suspensive de non exercice du droit de préemption établi en vertu du présent titre.	Art. 265. – Toute convention, écrite ou verbale portant sur une aliénation soumise au droit de préemption conformément à l'article 263 est irréfragablement réputée conclue sous condition suspensive de non exercice du droit de préemption établi en vertu du présent titre.
Le notaire chargé de passer l'acte authentique notifie à la Régie, au plus tard deux mois avant la passation de l'acte authentique, copie du compromis ou du projet d'acte d'aliénation. A défaut, le notaire se verra imposer une amende administrative s'élevant à 10.000 EUR.	
Le Gouvernement arrête les modalités d'application du présent article, en ce compris les informations qui doivent être jointes au compromis ou projet d'acte d'aliénation.	

	<p>Art. 266, §1^{er}. – Toute personne physique ou morale, titulaire de droits réels sur tout ou partie d'immeubles bâtis ou non bâtis situés dans un périmètre de préemption qui a l'intention d'aliéner tout ou partie de ces droits réels immobiliers, a l'obligation d'en informer la Régie. Cette déclaration d'intention d'aliéner doit être effectuée dès la diffusion de l'offre d'aliéner, sur quelque support que ce soit.</p>
	<p>A défaut, le notaire ou l'agent immobilier au sens de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier, en ce compris les personnes visées à l'article 4 de cet arrêté, chargé de cette aliénation est soumis à la même obligation.</p>
	<p>Enfin, le notaire chargé de passer l'acte authentique doit vérifier si l'obligation de déclaration d'intention d'aliéner a été exécutée conformément à l'alinéa 1^{er}. A défaut, il notifie à la Régie, au plus tard deux mois avant la passation de l'acte authentique, copie du compromis de vente ou du projet d'acte d'aliénation.</p>
	<p>Les informations qui doivent être jointes à la déclaration d'intention d'aliéner, au compromis de vente ou au projet d'acte d'aliénation doivent mentionner au minimum:</p>
	<p>1° l'identité et le domicile du titulaire d'un droit réel immobilier;</p>
	<p>2° l'adresse du bien immobilier dont l'aliénation est projetée;</p>
	<p>3° la description du bien immobilier et notamment sa désignation cadastrale, la superficie de la parcelle, la superficie au sol du bâti, la superficie de plancher et le nombre de niveaux;</p>
	<p>4° les autres droits réels et les droits personnels qui y sont attachés;</p>
	<p>5° l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée;</p>
	<p>6° à défaut de prix, la valeur conventionnelle de la contre-prestation stipulée à charge de l'acquéreur du droit réel immobilier;</p>

	7° l'indication du droit, pour les titulaires du droit de préemption, de visiter le bien.
	Le Gouvernement peut arrêter le modèle de la déclaration d'intention d'aliéner. Il peut également compléter la liste des informations visée au présent alinéa.
	§ 2. – La Régie foncière dresse et tient à jour un inventaire des propriétés incluses dans les périmètres de préemption. Les notaires ont l'obligation de s'y référer pour la préparation de leurs actes. Le Gouvernement arrête la forme de l'inventaire et les modalités de sa publication. Les communes préciseront dans les informations qu'elles communiquent dans le cadre de l'article 275 du présent Code l'existence d'un périmètre de préemption pour le bien dont les renseignements sont demandés.
Art. 266. – Dans les huit jours de la notification effectuée en application de l'article 265, la Régie délivre au notaire un accusé de réception, si le dossier est complet, et en communique simultanément copie aux titulaires du droit de préemption dans le périmètre soumis au droit de préemption.	§ 3. – Dans les huit jours de la notification effectuée en application de l'article 266, § 1^{er}, la Régie délivre au cédant, à l'agent immobilier et au notaire un accusé de réception, si le dossier est complet, et en communique simultanément copie aux titulaires du droit de préemption dans le périmètre soumis au droit de préemption.
A défaut de dossier complet, la Régie en informe, dans le même délai, le notaire en indiquant les éléments manquants. Dans les huit jours de la réception des éléments manquants, la Régie délivre l'accusé de réception et communique simultanément copie du dossier complet aux titulaires du droit de préemption dans le périmètre soumis au droit de préemption.	A défaut de dossier complet, la Régie en informe, dans le même délai, le cédant, l'agent immobilier ou le notaire en indiquant les éléments manquants. Dans les huit jours de la réception des éléments manquants, la Régie délivre l'accusé de réception et communique simultanément copie du dossier complet aux titulaires du droit de préemption dans le périmètre soumis au droit de préemption.
A défaut d'accusé de réception ou de notification du caractère incomplet du dossier dans les délais susmentionnés, le dossier est présumé complet et il ne peut plus être fait grief au cédant ou au notaire du caractère incomplet du dossier.	A défaut d'accusé de réception ou de notification du caractère incomplet du dossier dans les délais susmentionnés, le dossier est présumé complet et il ne peut plus être fait grief au cédant, à l'agent immobilier ou au notaire du caractère incomplet du dossier.
Art. 267. – Chacun des titulaires du droit de préemption adresse au cédant et à la Régie et au plus tard dans les deux mois de l'envoi de la notification par le notaire d'un dossier complet ou présumé tel, un document faisant apparaître:	Art. 267. – Chacun des titulaires du droit de préemption adresse au cédant et à la Régie et au plus tard dans les deux mois de l'envoi de la notification visée à l'article 266, § 1^{er} , d'un dossier complet ou présumé tel, un document faisant apparaître:
1. soit sa décision de renonciation à exercer son droit de préemption aux prix et conditions mentionnés dans le dossier;	1. soit sa décision de renonciation à exercer son droit de préemption aux prix et conditions mentionnés dans le dossier;

2. soit sa décision d'exercer son droit aux prix et conditions mentionnés dans le dossier.	2. soit sa décision d'exercer son droit aux prix et conditions mentionnés dans le dossier.
L'absence de notification d'un titulaire du droit de préemption dans le délai équivalait à la renonciation à l'exercice du droit de préemption.	L'absence de notification d'un titulaire du droit de préemption dans le délai équivalait à la renonciation à l'exercice du droit de préemption.
	Dans le cas où l'exercice du droit de préemption porte sur un immeuble bâti ou non bâti qui fait l'objet d'un apport en société, le pouvoir préemptant se libère valablement par le versement d'un prix en argent, correspondant au prix ou à la valeur du bien tel que mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner, le compromis de vente ou le projet d'acte d'aliénation, conformément à l'article 266, § 1er, alinéa 4, 5° et 6°.
Art. 268 § 1er. – Lorsqu'un ou plusieurs des titulaires du droit de préemption exercent leur droit de préemption dans le délai légal, la Régie foncière notifie, dans les huit jours de l'expiration du délai, au notaire, au cédant et aux différents titulaires du droit de préemption ayant exercé leur droit de préemption, l'identité du pouvoir préemptant prioritaire.	Art. 268 § 1er. – Lorsqu'un ou plusieurs des titulaires du droit de préemption exercent leur droit de préemption dans le délai légal, la Régie foncière notifie, dans les huit jours de l'expiration du délai, au notaire, au cédant et aux différents titulaires du droit de préemption ayant exercé leur droit de préemption, l'identité du pouvoir préemptant prioritaire.
L'acceptation par le pouvoir préemptant prioritaire des prix et conditions mentionnés dans le compromis ou l'acte sous seing privé vaut aliénation.	L'acceptation par le pouvoir préemptant prioritaire des prix et conditions mentionnés dans le compromis ou l'acte sous seing privé vaut aliénation.
L'acte authentique est dressé dans un délai de quatre mois à compter de l'aliénation.	L'acte authentique est dressé dans un délai de quatre mois à compter de l'aliénation.
Le transfert de propriété du bien et le paiement du prix n'ont lieu qu'à la signature de l'acte authentique.	Le transfert de propriété du bien, l'aliénation du droit réel portant sur le bien et le paiement du prix n'ont lieu qu'à la signature de l'acte authentique.
§ 2. – Lorsque qu'aucun des titulaires du droit de préemption n'a manifesté son intention d'exercer son droit de préemption dans le délai légal, la Régie en informe le cédant.	§ 2. – Lorsque qu'aucun des titulaires du droit de préemption n'a manifesté son intention d'exercer son droit de préemption dans le délai légal, la Régie en informe le cédant.
Le cédant dispose librement de son bien pour autant que le prix de l'aliénation ne soit pas inférieur à celui figurant dans le dossier notifié en vertu de l'article 265.	Le cédant dispose librement de son bien ou de son droit réel pour autant, d'une part, qu'aucune des informations minimales jointes à la déclaration d'intention d'aliéner, au compromis de vente ou au projet d'acte d'aliénation initialement notifiées en vertu de l'article 266, § 1er, n'ait été modifiée ou n'ait été modifiée sur un autre point substantiel, et d'autre part, que l'acte authentique ait été passé et notifié par le notaire à la Régie dans un délai de deux ans à compter de l'information donnée au cédant par la Régie de la renonciation au droit de préemption.

	A cet effet, le notaire informe dans les huit jours la Régie de toute modification des conditions de l'aliénation initialement notifiée sous peine d'une amende administrative à fixer conformément au Chapitre V du Titre X du présent Code.
	Dans le cas où l'une ou l'autre de ces conditions n'est pas rencontrée, le bien est à nouveau soumis au droit de préemption conformément au présent titre. La Régie en informe les titulaires du droit de préemption concernés par le bien. La procédure est poursuivie conformément aux articles 267 et 268, § 1er.

Section 3
La vente publique

Section 3
La vente publique

Art. 269. § 1er. – En cas d'adjudication publique, le notaire instrumentant notifie à la Régie, au plus tard un mois avant la première séance, le cahier des charges de la vente publique.	Art. 269. § 1er. – En cas d'adjudication publique, le notaire instrumentant notifie à la Régie, au plus tard un mois avant la première séance, le cahier des charges de la vente publique.
Dans les huit jours de la notification, la Régie notifie le cahier des charges aux titulaires du droit de préemption avec mention de la date de la première séance à laquelle les titulaires du droit de préemption sont invités à se rendre.	Dans les huit jours de la notification, la Régie notifie le cahier des charges aux titulaires du droit de préemption avec mention de la date de la première séance à laquelle les titulaires du droit de préemption sont invités à se rendre.
Le notaire et la Régie sont dispensés de ces formalités, lorsque l'arrêté fixant le périmètre soumis au droit de préemption entre en vigueur dans le mois qui précède la première séance.	Le notaire et la Régie sont dispensés de ces formalités, lorsque l'arrêté fixant le périmètre soumis au droit de préemption entre en vigueur dans le mois qui précède la première séance.
§ 2. – Le notaire instrumentant procède aux enchères et demande publiquement, à la fin des enchères et avant l'adjudication, si un des titulaires du droit de préemption entend exercer son droit au prix de la dernière enchère.	§ 2. – Le notaire instrumentant procède aux enchères et demande publiquement, à la fin des enchères et avant l'adjudication, si un des titulaires du droit de préemption entend exercer son droit au prix de la dernière enchère.
En cas de revente par suite de l'exercice du droit de surenchère, la même question doit être posée publiquement à la séance de surenchère.	En cas de revente par suite de l'exercice du droit de surenchère, la même question doit être posée publiquement à la séance de surenchère.
Le bien est adjudgé au titulaire du droit de préemption le mieux placé en ordre de priorité qui déclare exercer son droit de préemption au prix de la dernière enchère ou surenchère.	Le bien ou le droit réel portant sur ce bien est adjudgé au titulaire du droit de préemption le mieux placé en ordre de priorité qui déclare exercer son droit de préemption au prix de la dernière enchère ou surenchère.

§ 3. – Le titulaire du droit de préemption qui ne déclare pas, lors de la séance de vente publique, vouloir exercer son droit est présumé y renoncer.	§ 3. – Le titulaire du droit de préemption qui ne déclare pas, lors de la séance de vente publique, vouloir exercer son droit est présumé y renoncer.
En cas de renonciation, la vente se poursuit conformément aux règles relatives aux adjudications publiques.	En cas de renonciation, la vente se poursuit conformément aux règles relatives aux adjudications publiques.

Section 4
L'expropriation

Section 4
L'expropriation

Art. 270. – Les pouvoirs préemptants auxquels est reconnu le pouvoir d'exproprier en vue de la réalisation de leur mission et désignés dans l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption peuvent procéder à l'expropriation des immeubles repris dans ce périmètre pour les causes d'utilité publique qui en ont justifié l'adoption.	Art. 270. – Les pouvoirs préemptants auxquels est reconnu le pouvoir d'exproprier en vue de la réalisation de leur mission et désignés dans l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption peuvent procéder à l'expropriation des immeubles repris dans ce périmètre pour les causes d'utilité publique qui en ont justifié l'adoption, sans qu'il soit requis que la procédure d'expropriation ait dû être précédée d'une procédure de préemption mise en oeuvre en vertu du présent titre.
Art. 271. – Pour le calcul de la valeur de l'immeuble exproprié, il n'est pas tenu compte de :	Art. 271. – Pour le calcul de la valeur de l'immeuble exproprié, il n'est pas tenu compte de :
– la plus-value ou de la moins-value qui résulte d'une ou plusieurs interventions d'utilité publique qui ont justifié l'instauration du périmètre soumis au droit de préemption concerné ;	– la plus-value ou de la moins-value qui résulte d'une ou plusieurs interventions d'utilité publique qui ont justifié l'instauration du périmètre soumis au droit de préemption concerné ;
– l'augmentation de valeur acquise par ce bien en suite de travaux de modifications effectués en infraction aux dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme.	– l'augmentation de valeur acquise par ce bien en suite de travaux de modifications effectués en infraction aux dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme.
Art. 272. – Le pouvoir préemptant qui a initié la procédure d'expropriation visée à l'article 270 est habilité à la poursuivre au-delà de la date à laquelle l'arrêté instaurant le périmètre soumis au droit de préemption cesse de produire ses effets.	Art. 272. – Le pouvoir préemptant qui a initié la procédure d'expropriation visée à l'article 270 est habilité à la poursuivre au-delà de la date à laquelle l'arrêté instaurant le périmètre soumis au droit de préemption cesse de produire ses effets.
	L'expropriation est en exécution de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Chapitre V

Sanctions

Chapitre V

Sanctions

<p>Art. 273. – Les notifications, demandes, offres et décisions des titulaires du droit de préemption, de la Régie, des cédants et notaires effectuées ou prises en exécution de la présente ordonnance sont notifiées, à peine de nullité, par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception.</p>	<p>Art. 273. – Les notifications, déclarations d'intention d'aliéner, demandes, offres et décisions des titulaires du droit de préemption, de la Régie, des cédants, des agents immobiliers et notaires effectuées ou prises en exécution de la présente ordonnance sont notifiées, à peine de nullité, par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception.</p>
<p>Art. 274. – La réalisation d'une aliénation en violation du droit de préemption d'un pouvoir préemptant ouvre le droit à une action en nullité à chaque titulaire lésé du droit de préemption.</p>	<p>Art. 274. § 1er. – La réalisation d'une aliénation en violation du droit de préemption d'un pouvoir préemptant ouvre le droit à une action en subrogation au profit de chaque titulaire lésé du droit de préemption.</p>
<p>Elle se prescrit un an à partir de la date d'enregistrement de l'acte d'aliénation du bien concerné;</p>	<p>En cas de concours entre plusieurs titulaires du droit de préemption, la préférence est toujours donnée au pouvoir préemptant prioritaire, dans l'ordre visé à l'article 262, alinéa 2. A cet effet, pour que son action soit recevable, le titulaire du droit de préemption qui introduit l'action doit apporter la preuve de ce que le(s) pouvoir(s) préemptant(s) prioritaire(s) a (ont) renoncé au bénéfice de l'action en subrogation.</p>
	<p>L'action est intentée à la fois contre le cédant et contre l'acquéreur.</p>
	<p>La demande n'est reçue qu'après que l'exploit introductif d'instance ait été transcrit à la Conservation des hypothèques de la situation du bien, à la diligence de l'huissier auteur de l'exploit.</p>
	<p>Le subrogé n'est tenu des obligations résultant pour l'acquéreur de l'acte authentique d'aliénation et des charges consenties par l'acquéreur que pour autant que ces dernières aient été transcrites antérieurement à l'action en subrogation.</p>
	<p>Si le juge reçoit l'action en subrogation, le jugement vaut titre. Tout jugement relatif à une demande de subrogation est transcrit à la Conservation des hypothèques de la situation du bien en marge de la transcription de l'action.</p>

	<p>Le pouvoir préemptant subrogé rembourse à l'acquéreur le prix payé par lui. Dans le cas où l'immeuble bâti ou non bâti fait l'objet d'un apport en société, le pouvoir préemptant rembourse à la société à qui le bien a été apporté un prix payable en argent correspondant au prix ou à la valeur du bien tel que mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner, le compromis ou le projet d'acte d'aliénation, conformément à l'article 266, § 1er, alinéa 4, 5° et 6°.</p>
	<p>Le cédant est tenu d'indemniser l'acquéreur pour les frais de l'acte. Les droits d'enregistrement sont restitués à la demande de l'acquéreur par l'administration fiscale en charge de la perception de ces droits.</p>
	<p>§ 2. – L'action en subrogation se prescrit par un an à partir de la date de la transcription, soit du procès-verbal de l'adjudication publique, soit de la notification de l'acte authentique constatant l'aliénation sous seing privé, opérée conformément à l'article 268, § 2, alinéa 1er.</p>
<p>Art. 300. – Constitue une infraction le fait : 1° [...]</p>	<p>Art. 300. – Constitue une infraction le fait : 1° [...]</p>
<p>13° le fait de contrevenir aux dispositions du chapitre II du Titre IX relatives aux taxes sur les sites inscrits à l'inventaire des sites d'activité inexploités dans une intention frauduleuse ou à dessein de nuire.</p>	<p>13° le fait de contrevenir aux dispositions du chapitre II du Titre IX relatives aux taxes sur les sites inscrits à l'inventaire des sites d'activité inexploités dans une intention frauduleuse ou à dessein de nuire;</p>
	<p>14° le fait d'enfreindre de quelque manière que ce soit les articles 263, 264, alinéa 1er, 266, § 1er, alinéa 3, 268, § 2, alinéas 2 et 3, et 269, § 1er, alinéas 1er et 3, et § 2.</p>
<p>Art. 307. – Outre la pénalité, le tribunal ordonne, à la demande du fonctionnaire délégué ou du collègue des bourgmestre et échevins, mais moyennant leur commun accord dans les cas visés aux 2° et 3° :</p>	<p>Art. 307, § 1^{er} – Outre la pénalité, le tribunal ordonne, à la demande du fonctionnaire délégué ou du collègue des bourgmestre et échevins, mais moyennant leur commun accord dans les cas visés aux 2° et 3° :</p>
<p>1° soit la remise en état des lieux dans leur état antérieur ou les travaux nécessaires pour leur rendre, dans la mesure du possible, leur aspect antérieur ou la cessation de l'utilisation illicite;</p>	<p>1° soit la remise en état des lieux dans leur état antérieur ou les travaux nécessaires pour leur rendre, dans la mesure du possible, leur aspect antérieur ou la cessation de l'utilisation illicite;</p>
<p>2° soit l'exécution d'ouvrages ou de travaux d'aménagement, sauf lorsqu'ils concernent un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement;</p>	<p>2° soit l'exécution d'ouvrages ou de travaux d'aménagement, sauf lorsqu'ils concernent un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement;</p>

<p>3° soit le paiement d'une somme représentative de la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction sauf lorsque l'infraction concerne un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement.</p>	<p>3° soit le paiement d'une somme représentative de la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction sauf lorsque l'infraction concerne un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement.</p>
<p>Le tribunal fixe à cette fin un délai qui, dans les cas visés aux 1° et 2°, ne peut dépasser un an.</p>	<p>Le tribunal fixe à cette fin un délai qui, dans les cas visés aux 1° et 2°, ne peut dépasser un an.</p>
<p>En cas de condamnation au paiement d'une somme, le tribunal ordonne que le condamné pourra s'exécuter valablement en remettant les lieux en état dans le délai d'un an. Le payement de la somme se fait sur le fonds budgétaire de la Région prévu à cet effet.</p>	<p>En cas de condamnation au paiement d'une somme, le tribunal ordonne que le condamné pourra s'exécuter valablement en remettant les lieux en état dans le délai d'un an. Le payement de la somme se fait sur le fonds budgétaire de la Région prévu à cet effet.</p>
	<p>§ 2. – En cas d'infraction à l'article 300, 14°, outre la pénalité, le tribunal ordonne, à la demande du titulaire du droit de préemption, la subrogation de ce dernier dans les droits de l'acquéreur, conformément à l'article 274.</p>

Titre X
Des infractions et des sanctions

Titre X
Des infractions et des sanctions

Chapitre V

Des amendes administratives

	<p>Art. 313bis. – Sont passibles d'une amende administrative de 2.500 à 10.000 EUR, les agents immobiliers et les notaires qui méconnaissent les formalités imposées par les articles 266, § 1er et 268 § 2.</p>
	<p>Art. 313ter. – Les infractions énumérées à l'article 313bis font l'objet de poursuites pénales, ou à défaut, d'une amende administrative. L'amende administrative est infligée par le fonctionnaire dirigeant de la Régie ou, en cas d'absence, de congé ou d'empêchement de celui-ci, par le fonctionnaire dirigeant adjoint.</p>
	<p>Art. 313quater. § 1er. – Tout acte constatant une infraction visée à l'article 313bis est transmis par recommandé dans les dix jours de la constatation de l'infraction en un exemplaire au fonctionnaire dirigeant de la Régie ainsi qu'au procureur du Roi.</p>
	<p>§ 2. – Le procureur du Roi notifie au fonctionnaire dirigeant de la Régie, dans les six mois de la date d'envoi de l'acte constatant l'infraction, sa décision de poursuivre ou de ne pas poursuivre l'auteur présumé de l'infraction visée à l'article 313bis.</p>
	<p>La décision du procureur du Roi de poursuivre le contrevenant exclut l'imposition d'une amende administrative.</p>
	<p>La décision du procureur du Roi de ne pas poursuivre le contrevenant ou l'absence de décision dans le délai imparti en vertu de l'alinéa 1er permet l'imposition d'une amende administrative.</p>
	<p>§ 3. – Le fonctionnaire dirigeant de la Régie décide, après avoir mis la personne passible de l'amende administrative en mesure de présenter ses moyens de défense, s'il y a lieu d'infliger une amende administrative du chef de l'infraction.</p>

	<p>La décision d'infliger une amende administrative fixe le montant de celle-ci et invite le contrevenant à acquitter l'amende dans un délai de trente jours à dater de la notification par versement au compte du budget des voies et moyens de la Région de Bruxelles-Capitale, mentionné dans le formulaire qui y est joint.</p>
	<p>La décision d'infliger une amende administrative ou, le cas échéant, la décision de ne pas infliger une amende administrative est notifiée dans les dix jours par lettre recommandée :</p>
	<p>1° à la personne passible de l'amende administrative ;</p>
	<p>2° au procureur du Roi.</p>
	<p>Art. 313quinquies. – Le paiement de l'amende administrative éteint l'action publique. L'amende administrative est versée au budget des voies et moyens de la Région de Bruxelles-Capitale.</p>
	<p>Art. 313sexies. – Un recours peut être ouvert devant le tribunal de première instance, dans le ressort duquel l'acte authentique a été dressé, par toute personne condamnée au paiement d'une amende administrative. Le recours est introduit, à peine de forclusion, dans les deux mois de la notification de la décision.</p>
	<p>Art. 313septies. – En cas de non-paiement de l'amende, une contrainte est décernée par le receveur du service Taxes et Recettes de l'Administration des Finances et du Budget du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.</p>
	<p>La contrainte est visée et rendue exécutoire par le directeur général de l'Administration des Finances et du Budget du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.</p>
	<p>Elle est notifiée par envoi recommandé.</p>
	<p>Art. 313octies. – Si une nouvelle infraction est constatée dans les trois ans à compter de la date du premier constat, les montants prévus sont doublés.</p>

Dispositions transitoires

	Afin de ne pas porter atteinte à des ventes parfaites conclues avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance modificative, une disposition transitoire a été prévue <i>in fine</i>.
	La présente ordonnance ne s'applique pas :
	1° aux compromis de vente ayant date certaine avant son entrée en vigueur;
	2° aux ventes publiques dont les conditions de vente sont établies après l'entrée en vigueur de l'ordonnance et à condition que la première séance ait lieu au moins un mois après l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

