



Circulaire relative à
l'acquisition ou l'aliénation d'un droit de propriété ou de droits réels relatifs aux biens immeubles.
Aux communes
Aux zones de police
Aux établissements locaux reconnus de gestion du temporel du culte.

22 -12- 2015

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

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

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

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

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

Table des matières

| | |
|--|---|
| Section I : Base légale | 3 |
| 1. Communes | 3 |
| 2. Zones de police | 3 |
| 3. Établissements locaux reconnus de gestion du temporel du culte..... | 3 |
| Section II : Champ d'application et principes généraux | 3 |
| 1. Champ d'application | 3 |
| 2. Principes généraux | 4 |
| 3. Respect de l'intérêt général | 4 |
| 4. Notion de « <i>bien expropriable</i> » | 4 |
| 5. Désaffectation du bien | 4 |
| Section III : Estimation du bien | 5 |
| 1. Comité d'Acquisition d'Immeuble régional (CAIR)..... | 5 |
| 2. Notaires, Géomètres-experts et agents immobiliers | 5 |
| 3. Validité des estimations | 6 |
| 4. Indemnités de remploi | 6 |
| 5. Droit de préemption | 6 |
| Section IV : Composition et transmissions des dossiers | 6 |
| 1. Composition des dossiers..... | 6 |
| 2. Transmission des dossiers | 7 |
| Section V : Modes de transaction | 7 |
| 1. Conditions liées à la cession ou l'acquisition de droits réels..... | 7 |
| 2. Acquisition de droits réels..... | 7 |
| 3. Cession de droits réels | 7 |
| a. Publicité | 7 |
| b. Vente publique..... | 8 |
| c. Vente de gré à gré | 8 |
| Conclusion | 9 |

Section I : Base légale

1. Communes

L'article 1, 6° de l'arrêté du Gouvernement du 16 juillet 1998 relatif à la transmission au Gouvernement des actes des autorités communales en vue de l'exercice de la tutelle administrative, impose que les actes des autorités communales qui concernent « *l'acquisition ou l'aliénation d'un droit de propriété ou de droits réels relatifs aux biens immeubles* », doivent être transmis aux autorités de tutelle dans les vingt jours du moment où ils ont été pris. La tutelle générale organisée par l'article 9 de l'ordonnance du 14 mai 1998 organisant la tutelle administrative sur les communes de la Région de Bruxelles-Capitale est d'application sur ces actes.

2. Zones de police

L'article 1, 5° de l'arrêté du Gouvernement du 19 juillet 2001 relatif à la transmission au Gouvernement des actes des autorités des zones pluricommunales de police en vue de l'exercice de la tutelle administrative, impose que les actes des zones de police pluricommunales relatifs à « *l'acquisition ou l'aliénation d'un droit de propriété ou de droits réels relatifs aux biens immeubles* », doivent être transmis aux autorités de tutelle dans les vingt jours du moment où ils ont été pris. La tutelle générale organisée par l'article 9 de l'ordonnance du 19 juillet 2001 organisant la tutelle administrative sur les zones pluricommunales de la Région de Bruxelles-Capitale est d'application.

3. Établissements locaux reconnus de gestion du temporel du culte

L'article 62 du décret impérial du 30 décembre 1809 concernant les fabriques des églises, modifié par l'ordonnance du 19 février 2004, dispose que : « *Les immeubles de la fabrique ne pourront faire l'objet d'un transfert de propriété, être grevés d'une hypothèque ou être loués pour un terme supérieur à neuf ans sans délibération motivée du conseil à laquelle est jointe une évaluation du receveur de l'enregistrement, l'avis de l'évêque diocésain et l'autorisation du Gouvernement si le montant de l'acte excède 10.000 euros.* ». Un avis du Conseil d'Etat entériné par l'Empereur le 21 décembre 1808 a étendu le principe d'avis de l'autorité religieuse et de l'autorisation de l'autorité de tutelle aux acquisitions.

En l'absence de texte spécifique, ces dispositions sont appliquées à tous les cultes reconnus.

Section II : Champ d'application et principes généraux

1. Champ d'application

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

2. Principes généraux

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

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

3. Respect de l'intérêt général.

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

4. Notion de « bien expropriable »

Par « bien expropriable », il faut entendre :

- tout bien immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'expropriation pris par une autorité publique pour raison d'utilité publique ;
- toute acquisition de biens immeubles nécessaires à la réalisation d'un programme opérationnel constituant une mission de service d'intérêt public et dont l'encadrement légal fait référence à la faculté d'exproprier pour cause d'utilité publique (par exemple : ordonnance de revitalisation urbaine dans le cadre des programmes des « Contrats de Quartiers Durables », des « Contrats de Rénovation Urbaine » ou de la « Politique de la Ville »).

5. Désaffectation du bien

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

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

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

Section III : Estimation du bien

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

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

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

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

2. Notaires, Géomètres-experts et agents immobiliers

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

Deux conditions incontournables devront être remplies :

1° La désignation de l'estimateur devra être faite conformément à la réglementation en vigueur en matière de marchés publics.

2° L'estimateur devra être soumis aux normes déontologiques de sa profession.

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

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

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

Le site de l'Institut Professionnel des agents Immobiliers (IPI) permet de vérifier si un agent est autorisé à pratiquer sur l'URL suivant :

http://www.ipi.be/NH_8.php?lingua=FR

La liste des notaires de la Région de Bruxelles-Capitale est consultable sur le site de la Chambre des notaires de Bruxelles suivant :

<http://www.brunot.be/>

3. Validité des estimations

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

4. Indemnités de emploi

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

| Valeur estimative de l'immeuble : | Indemnité : |
|--------------------------------------|-------------|
| Jusqu'à 7.500,00 euros | 27,00 % |
| Entre 7.500,01 et 17.500,00 euros | 25,10 % |
| Entre 17.500,01 et 25.000,00 euros | 23,40 % |
| Entre 25.000,01 et 37.500,00 euros | 22,20 % |
| Entre 37.500,01 et 50.000,00 euros | 21,10 % |
| Entre 50.000,01 et 100.000,00 euros | 19,00 % |
| Entre 100.000,01 et 175.000,00 euros | 17,50 % |
| Entre 175.000,01 et 250.000,00 euros | 17,00 % |
| Entre 250.000,01 et 312.500,00 euros | 16,50 % |
| Au-dessus de 312.500,01 euros | 16,00 % |

5. Droit de préemption

Le droit de préemption offre aux pouvoirs publics la possibilité d'acquérir prioritairement un bien immobilier mis en vente volontairement par son propriétaire. Le Titre VII du Code bruxellois de l'aménagement du territoire définit et régit le mécanisme du droit de préemption en Région de Bruxelles-Capitale.

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

Section IV : Composition et transmissions des dossiers

1. Composition des dossiers

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

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

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

- a) la nature, l'emplacement, la superficie du bien concerné
- b) le mode d'aliénation ou d'acquisition ou d'échange

- c) s'il est connu, l'identité du cocontractant
 - d) les raisons et avantages de l'opération pour le pouvoir local
 - e) l'affectation du bien.
 - f) les personnes mandatées par l'autorité compétente pour signer l'acte au nom du pouvoir local.
 - g) le nom de la personne qui sera chargée d'authentifier l'acte.
- 2) Un procès-verbal d'estimation du bien datant de moins d'un an, sauf en cas d'exercice d'un droit de préemption. Ce document fera l'objet d'un chapitre ci-après.
 - 3) Les délibérations antérieures ayant trait au même dossier.
 - 4) En cas de procédure publique, le cahier des charges qui régira la vente, ou son projet.
 - 5) En cas de procédure d'expropriation, le dossier administratif y afférent, et notamment : le plan d'expropriation, les procès-verbaux d'ouverture et de clôture de l'enquête publique, l'arrêté d'expropriation.

2. Transmission des dossiers

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

Section V : Modes de transaction

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

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

2. Acquisition de droits réels

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

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

3. Cession de droits réels

a. Publicité

Conformément à l'article 118 de la nouvelle loi communale, une information par le biais d'une enquête de commodo et incommodo était exigée en cas d'aliénation du patrimoine d'un pouvoir local.

Dorénavant, cette enquête ne sera plus obligatoire. Toutefois, il est évident que le pouvoir local, en cas d'aliénation, a tout intérêt à une large publicité afin de maximiser la réalisation de son patrimoine.

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

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

b. Vente publique

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

Dans le cas où, à l'issue de la séance de vente publique, le prix atteint serait inférieur à l'estimation, l'adjudication pourra être faite avec faculté de surenchère en vue de l'obtention d'un meilleur prix. Si cette surenchère est exercée, la vente ne sera alors définitive que lors d'une nouvelle séance de vente. Le bien peut également, tant à l'issue de la première séance qu'à celle de la deuxième séance, être retiré de la vente.

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

c. Vente de gré à gré

Négociations

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

Vente de gré à gré sans publicité

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

Vente de gré à gré avec publicité

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

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

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

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

D'autre part, il est conseillé :

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

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

Conclusion

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

Le Ministre-Président,



Rudi Vervoort



BRUSSEL PLAATSELIJKE BESTUREN
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

REF: 2015/14

Omzendbrief betreffende
*de verwerving of vervreemding van een eigendomsrecht of
van zakelijke rechten op onroerende goederen.*
Aan de gemeenten
Aan de politiezones
*Aan de lokale instellingen erkend voor het beheer van de
temporalieën van de eredienst.*

22 -12- 2015

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

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

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

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

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

Inhoudsopgave

| | |
|---|---|
| Afdeling I: Wettelijke basis..... | 3 |
| 1. Gemeenten..... | 3 |
| 2. Politiezones..... | 3 |
| 3. Erkende lokale instellingen voor het beheer van de temporalien van de eredienst..... | 3 |
| Afdeling II: Toepassingsgebied en algemene principes..... | 4 |
| 1. Toepassingsgebied..... | 4 |
| 2. Algemene principes..... | 4 |
| 3. Eerbiediging van het algemeen belang..... | 4 |
| 4. Het begrip "onteigenbaar goed"..... | 4 |
| 5. Herbestemming van het goed..... | 4 |
| Afdeling III: Schatting van het goed..... | 5 |
| 1. Gewestelijk Comité tot aankoop van onroerende goederen (GCAO)..... | 5 |
| 2. Notarissen, landmeters-experten en vastgoedmakelaars..... | 5 |
| 3. Geldigheid van de schattingen..... | 6 |
| 4. Hergebruiksvergoedingen..... | 6 |
| 5. Recht van voorkoop..... | 6 |
| Afdeling IV: Samenstelling en overdracht van de dossiers..... | 7 |
| 1. Samenstelling van de dossiers..... | 7 |
| 2. Overdracht van dossiers..... | 7 |
| Afdeling V: Transactievormen..... | 8 |
| 1. Voorwaarden verbonden aan de overdracht of verwerving van zakelijke rechten..... | 8 |
| 2. Verwerving van zakelijke rechten..... | 8 |
| 3. Overdracht van zakelijke rechten..... | 8 |
| a. Bekendmaking..... | 8 |
| b. Openbare verkoop..... | 8 |
| c. Onderhandse verkoop..... | 9 |
| Besluit..... | 9 |

Afdeling I: Wettelijke basis

1. Gemeenten

Artikel 1, 6° van het besluit van de Regering van 16 juli 1998 betreffende de overlegging aan de Regering van de akten van de gemeentelijke overheden met het oog op de uitoefening van het administratief toezicht, schrijft voor dat de akten van de gemeentelijke overheden met betrekking tot "de verwerving of vervreemding van een eigendomsrecht of van zakelijke rechten op onroerende goederen" binnen twintig dagen vanaf het moment dat ze zijn genomen aan de toezichthoudende overheden moeten worden toegezonden. Het algemeen toezicht, geregeld door artikel 9 van de ordonnantie van 14 mei 1998 houdende regeling van het administratief toezicht op de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, is van toepassing op die akten.

2. Politiezones

Artikel 1, 5° van het besluit van de Regering van 19 juli 2001 betreffende de overlegging aan de Regering van de akten van de overheden van de meergemeentepolitiezones met het oog op de uitoefening van het administratief toezicht, schrijft voor dat de akten van de meergemeentelijke politiezones met betrekking tot "de verwerving of vervreemding van een eigendomsrecht of van zakelijke rechten op onroerende goederen" binnen twintig dagen vanaf het moment dat ze zijn genomen aan de toezichthoudende overheden moeten worden overhandigd. Het algemeen toezicht, geregeld door artikel 9 van de ordonnantie van 19 juli 2001 houdende regeling van het administratief toezicht op de meergemeentezones van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, is van toepassing.

3. Erkende lokale instellingen voor het beheer van de temporeliën van de eredienst

Artikel 62 van het keizerlijk decreet van 30 december 1809 op de kerkfabrieken, gewijzigd door de ordonnantie van 19 februari 2004, bepaalt het volgende: "Onroerende kerkgoederen mogen niet verkocht, vervreemd, geruild of zelfs voor langer dan negen jaar verhuurd worden dan na een gemotiveerde beraadslaging van de raad waaraan een evaluatie van de Ontvanger der registratie, het advies van de diocesane bisschop en de machtiging van de Regering worden gevoegd, indien het bedrag van de akte het bedrag van 10.000 EUR overschrijdt." In een advies van de Raad van State dat op 21 december 1808 door de keizer werd bekrachtigd, werd het principe van advies van de religieuze autoriteit en van autorisatie van de toezichthoudende overheid uitgebreid naar de verwervingen.

Bij afwezigheid van een specifieke tekst worden deze bepalingen toegepast op alle erkende erediensten.

Afdeling II: Toepassingsgebied en algemene principes

1. Toepassingsgebied

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

2. Algemene principes

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

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

3. Eerbiediging van het algemeen belang.

De eerbiediging van het algemeen belang houdt het zogenoemde beheer als een goede huisvader in. In principe mag een goed niet worden vervreemd voor een prijs lager dan die van de schatting. Ook mag de aankoop van een goed voor een prijs hoger dan de geschatte prijs in principe niet worden overwogen. Indien deze principes niet kunnen worden nageleefd, moet daarvoor de reden worden gegeven.

4. Het begrip "onteigenbaar goed"

Onder "onteigenbaar goed" wordt verstaan:

- elk onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van een onteigeningsbesluit dat door een openbaar gezag vanwege het algemeen nut is genomen;
- elke verwerving van onroerende goederen die nodig zijn voor de realisatie van een operationeel programma bestaande uit een dienstopdracht van algemeen nut en waarvan het wettelijk kader verwijst naar de onteigeningsmogelijkheid vanwege het algemeen nut (bijvoorbeeld: ordonnantie voor stadsherwaardering in het kader van de programma's voor "Duurzame Wijkcontracten", "Stadsvernieuwingscontracten" of het "Stedelijk beleid").

5. Herbestemming van het goed

Een goed dat door een plaatselijk bestuur bestemd is voor één van haar overheidstaken moet worden beschouwd als het openbaar domein van dit plaatselijk bestuur. Dit goed kan dus niet worden vervreemd. Vóór een eventuele vervreemding zal dit goed dus een nieuwe bestemming moeten

krijgen. Zo zal het terecht komen in het private domein van het plaatselijk bestuur dat er dus afstand van kan nemen.

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

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

Afdeling III: Schatting van het goed

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

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

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

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

2. Notarissen, landmeters-experten en vastgoedmakelaars

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

Twee essentiële voorwaarden moeten worden vervuld:

1° De schatter moet worden aangewezen conform de van kracht zijnde regelgeving inzake overheidsopdrachten.

2° De schatter moet zich houden aan de gedragsnormen van zijn beroep.

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

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

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

Via de website van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars (BIV) kan men via de volgende link nagaan of een makelaar gemachtigd is om het beroep uit te oefenen:

http://www.ipi.be/NH_8.php?lingua=NL

De lijst van notarissen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kan worden geraadpleegd op de website van de Kamer van notarissen:

<http://www.brunot.be/>

3. Geldigheid van de schattingen

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

4. Hergebruiksvergoedingen

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

| Geschatte waarde van het gebouw: | Vergoeding: |
|--------------------------------------|-------------|
| Tot 7.500,00 euro | 27,00 % |
| Tussen 7.500,01 en 17.500,00 euro | 25,10 % |
| Tussen 17.500,01 en 25.000,00 euro | 23,40 % |
| Tussen 25.000,01 en 37.500,00 euro | 22,20 % |
| Tussen 37.500,01 en 50.000,00 euro | 21,10 % |
| Tussen 50.000,01 en 100.000,00 euro | 19,00 % |
| Tussen 100.000,01 en 175.000,00 euro | 17,50 % |
| Tussen 175.000,01 en 250.000,00 euro | 17,00 % |
| Tussen 250.000,01 en 312.500,00 euro | 16,50 % |
| Meer dan 312.500,01 euro | 16,00 % |

5. Recht van voorkoop

Het voorkooprecht biedt de plaatselijke besturen de mogelijkheid om een onroerend goed dat door de eigenaar vrijwillig te koop wordt aangeboden, prioritair te verwerven. Titel VII van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening bepaalt en regelt het mechanisme van het voorkooprecht in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

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

Afdeling IV: Samenstelling en overdracht van de dossiers

1. Samenstelling van de dossiers

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Overdracht van dossiers

Voor de aangesloten plaatselijke besturen worden de dossiers via geauthentificeerde elektronische weg aan de toezichhoudende overheden bezorgd. Momenteel is deze wijze van overdracht mogelijk met het platform Bosonline. De anderen mogen de dossiers op papier blijven overdragen. De papieren dossiers worden systematisch gedematerialiseerd. Nietjes zijn dus verboden. Bovendien is één exemplaar voldoende.

c. Onderhandse verkoop

Onderhandelingen

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

Onderhandse verkoop zonder bekendmaking

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

Onderhandse verkoop met bekendmaking

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

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

Onderhandse verkoop met bekendmaking en biedprocedures

De plaatselijke besturen kunnen een aanbestedingsprocedure voorzien. In dit geval zal het plaatselijk bestuur het goed toewijzen aan de kandidaat die het hoogste bod heeft uitgebracht en aan de vervreemdingsvoorwaarden voldoet.

Anderzijds wordt aanbevolen om:

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

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

Besluit

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

De Minister President

Rudi Vervoort