

ONTWERP VAN DECREET TOT WIJZIGING VAN HET DECREET VAN 25 MEI 2007 HOUDENDE DE HARMONISERING VAN DE PROCEDURES VAN VOORKOOPRECHTEN

MEMORIE VAN TOELICHTING

A. Algemene toelichting

1. Samenvatting

Het voorliggende voorontwerp van decreet beoogt het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten¹ (Harmoniseringsdecreet) aan te passen aan de gedematerialiseerde openbare verkoop (elektronische openbare verkoop). Daarnaast voert het voorontwerp eveneens een aantal technische wijzigingen door aan het decreet van 25 mei 2007 houdende harmonisering van de procedures van voorkooprechten, ook wel het Harmoniseringsdecreet genoemd.

2. Situering

De gedematerialiseerde openbare verkoop² kreeg invulling bij wet van 11 augustus 2017 houdende invoeging van het Boek XX "Insolventie van ondernemingen", in het Wetboek van economisch recht en houdende invoeging van de definities eigen aan boek XX, en van de rechtshandhabingsbepalingen eigen aan boek XX, in boek I van het Wetboek economisch recht³. Deze wet heeft o.a. als doel de openbare verkoop in de digitale economie in te passen en tezelfdertijd voldoende waarborgen te blijven bieden om de belangen van de betrokken partijen te vrijwaren. Om die redenen maakt de wijziging van het Gerechtelijk Wetboek het voor de wettelijk bevoegde personen mogelijk een gedematerialiseerde openbare verkoop te organiseren.

Aangezien een gedematerialiseerde openbare verkoop via het internet verloopt, laat hij toe om een groot aantal kandidaat-kopers te bereiken, waardoor de openbare verkoop, ten voordele van alle betrokken partijen, zijn aantrekkingskracht kan behouden in een maatschappij die opschuift naar een digitale economie.

Ingevolge de voormelde wet van 11 augustus 2017 zullen de gedwongen openbare verkopen en de minnelijke openbare verkopen in gerechtelijke vorm daarenboven steeds in één zitting verlopen, hetzij fysiek, hetzij gedematerialiseerd. De procedure van hoger bod zal immers verdwijnen voor deze openbare verkopen.

De verkoop van een onroerend goed gelegen in Vlaanderen kan gepaard gaan met de aanbidding van een Vlaams decretaal voorkooprecht. De opzoeking of op een onroerend goed een dergelijk voorkooprecht rust, de kennisgeving van het plaatsvinden van een openbare verkoop, het aanbieden van het recht van voorkoop, ... gebeurt steeds via het e-voorkooploket. Het bestaan van dit loket, de procedure die de instrumenterend ambtenaar dient te volgen bij de aanbidding van een voorkooprecht, ... wordt geregeld in het Harmoniseringsdecreet.

¹ BS 24 juli 2007.

² Zie het nieuwe artikel 1193 van het Gerechtelijk Wetboek voor wat betreft de minnelijke openbare verkoop onder gerechtelijke vorm, en het nieuwe artikel 1587 van het Gerechtelijk Wetboek voor de openbare verkoop na uitvoerend onroerend beslag.

³ Verder "Wet Insolventie".

De creatie van een elektronische openbare verkoop én de wijziging van de procedure van de gedwongen en de minnelijke openbare verkoop in gerechtelijke vorm vereist een wijziging van het e-voorkooploket én bijgevolg van het Harmoniseringsdecreet wil men de decretale voorkooppochten ook in dit kader kunnen aanbieden en de burger het gebruik van de elektronische openbare verkoop niet ontnemen. Zonder enige wijziging bestaat het risico dat een groot aantal openbare verkopen aan de gedematerialiseerde openbare verkoop en dus de digitale economie worden onttrokken omdat op het te verkopen goed een Vlaams decretaal voorkooppochten rust.

3. Inhoud

Verloop van de gedematerialiseerde openbare verkoop

1. Voorbereiding van het dossier
 - a. Opstellen verkoopsvoorwaarden
 - b. Omschrijving van het goed
 - c. Publiciteit (vrije duur van bijv. 2-3 maand)
 - d. Bezoeken
 - e. Notaris verwittigt 30 dagen voor de zitting de begunstigde van het voorkooppochten via het e-voorkooploket
2. Begin van de periode van de biedingen
 - a. Begin van de biedingen wordt aangegeven in verkoopsvoorwaarden
3. Definitieve sluiting van de biedingen
 - a. Het ogenblik van de sluiting van de biedingen wordt bepaald in de verkoopsvoorwaarden
4. Termijn van 10 werkdagen begint te lopen waarin het volgende moet gebeuren:
 - a. De notaris doet de nodige opzoeken met betrekking tot de identiteit (RR)
 - b. Indien nodig kan de notaris zich wenden tot de 2de en eventueel 3de hoogste bieder
 - c. De notaris legt het bod voor aan de verkoper/verzoeker die het kan aanvaarden of het goed eventueel kan terugtrekken uit de openbare verkoop
 - d. Aanbieding aan de pachter
 - e. Aanbieding aan begunstigde van het voorkooppochten
 - f. Ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing en bekendmaking van het hoogste bod

De gedematerialiseerde openbare verkoop en de Vlaamse decretale voorkooppochten in concreto

De begunstigten zullen net zoals vandaag, minstens 30 dagen vóór het plaatsvinden van de elektronische openbare verkoop via het e-voorkooploket vernemen dat er op startdag x, einddag y, , ..., een elektronische openbare verkoop doorgaat van een onroerend goed waarop een Vlaams decretaal recht van voorkooppochten rust. De in vergelijking met vroeger ongewijzigde termijn van 30 dagen laat de begunstigten toe om alle noodzakelijke voorbereidingen⁴ te treffen indien ze geïnteresseerd zijn in de aankoop van de onroerende goederen.

Na het beëindigen van de elektronische biedingen en vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing zal de instrumenterend ambtenaar, het

⁴ Beslissing van het bevoegde orgaan tot aankoop d.m.v. het uitoefenen van het voorkooppochten, opvragen van een schattingsverslag,

voorkooprecht moeten aanbieden aan de begunstigde en dit via het e-voorkooploket. Vermits de notaris, als instrumenterende ambtenaar, volgens het gewijzigde Gerechtelijk Wetboek slechts 10 werkdagen de tijd krijgt na het beëindigen van de elektronische biedingen om zowel een aantal controles uit te voeren als het voorkooprecht aan te bieden, te wachten op het antwoord van de begunstigde én uiteindelijk het proces-verbaal van toewijzing op te stellen, werd na stakeholderoverleg vastgelegd dat de begunstigde binnen een termijn van één werkdag volgend op de aanbieding van het voorkooprecht dient te reageren, wil hij het onroerend goed aankopen.

De opheffing van de procedure van hoger bod en de Vlaamse decretale voorkooprechten

De bepalingen van de wet insolventie betreffende het verloop van de gedwongen openbare verkoop en de minnelijke openbare verkoop in gerechtelijke vorm treden in werking op 1 mei 2018. Echter een overgangsbepaling is voorzien voor het opheffen van de procedure van hoger bod zodat openbare verkopen waarvan de eerste zitdag vastgelegd is voor 1/09/2018 nog kan verlopen volgens het hoger bod dus met de mogelijkheid van hoger bod. Openbare verkopen vanaf 1/09/2018 zullen niet meer met mogelijkheid van hoger bod verlopen, maar enkel nog via een openbare verkoop bestaande uit één zitting, hetzij fysiek, hetzij elektronisch. Dit neemt niet weg dat bij een vrijwillige openbare verkoop nog gebruik kan gemaakt worden van een procedure van hoger bod. Om verwarring te vermijden wordt de expliciete verwijzing naar de procedure van hoger bod in het harmoniseringsdecreet geschrapt.

Technische aanpassingen

Naar aanleiding van de noodzakelijke wijzigingen aan het Harmoniseringsdecreet worden eveneens een aantal technische aanpassingen doorgevoerd. Het gaat daarbij om het verhelpen van typefouten én het invoegen van afdelingen en titels in het bestaande hoofdstuk V "Regels betreffende de Vlaamse voorkooprechten" van het Harmoniseringsdecreet. Dit laatste verhoogt de leesbaarheid van de regelgeving.

Er wordt voor geopteerd om de bepalingen eigen aan enerzijds de verkoop uit de hand en anderzijds de openbare verkoop van elkaar te scheiden in afzonderlijke afdelingen. Voorafgaandelijk groepeert een afdeling "Algemene bepalingen" een aantal principes die aan de beide types verkopen gemeenschappelijk zijn.

De afdeling "De openbare verkoop" wordt bijkomend opgesplitst in een "Onderafdeling 1: Algemene bepalingen", een "Onderafdeling 2: Specifieke bepalingen bij de fysieke openbare verkoop" en een "Onderafdeling 3: Specifieke bepalingen bij de gedematerialiseerde openbare verkoop".

Een "Afdeling 4: Bepalingen over de niet-uitoefening van het voorkooprecht door de begunstigde, de miskenning van het voorkooprecht en de berekening van de termijn" groepeert de overige artikelen van hoofdstuk V van het Harmoniseringsdecreet.

4. Bespreking van het advies van de Raad van State.

Verder aan te vullen

B. Toelichting bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel hoeft niet nader toegelicht te worden.

Artikel 2

Dit betreft een technische wijziging. Op 1 januari 2016 werd het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen ontbonden en Informatie Vlaanderen opgericht⁵. De titel van hoofdstuk II van het Harmoniseringsdecreet wordt om die reden aangepast door de afkorting "AGIV" te vervangen door "het agentschap".

De artikelen 3 tot en met 7

Dit betreffen technische wijzigingen in het bijzonder het verbeteren van een typefout en het invoegen van afdelingen en onderafdelingen in het bestaande Hoofdstuk V "Regels betreffende de Vlaamse voorkeuren", zoals besproken in de algemene toelichting.

Artikel 8

Dit artikel brengt een aantal wijzigingen aan in het bestaande artikel 14 van het Harmonisatiedecreet.

Met 1^o wordt in paragraaf 1 van het bestaande artikel 14 het woord "zitdag" vervangen door het woord "zitting". Op deze manier wordt het Harmonisatiedecreet in lijn gebracht met de Wet Insolventie die in de bepalingen van het gerechtelijk wetboek over de openbare verkoop het woord "zitdag" steeds vervangen door het woord "zitting". Een gedematerialiseerde openbare verkoop verloopt immers niet op één dag⁶.

Paragrafen 2 en 3 van het bestaande artikel 14 bepalen welke informatie de instrumenterende ambtenaar bij de kennisgeving van het plaatsvinden van een openbare verkoop dient mee te delen aan de begunstigen en bepaalt dat dit via het e-voorkeurenloket moet gebeuren.

De wijziging van de bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de openbare verkoop noodzaakt een opdeling tussen de fysieke openbare verkoop en de gedematerialiseerde openbare verkoop. Bij een fysieke openbare verkoop moet een instrumenterend ambtenaar onder meer de plaats, de dag en het uur van de openbare verkoop meedelen. Bij een gedematerialiseerde openbare verkoop kan hij enkel meedelen op welke dag de gedematerialiseerde biedingen zullen aanvangen en op welke dag deze zullen eindigen. Het Gerechtelijk Wetboek bepaalt dat de verkoopvoorwaarden de dag van de aanvang en de dag van de sluiting van de gedematerialiseerde biedingen moet vermelden.⁷

Daarom wordt met artikel 8, 2^o van het voorliggende voorontwerp van decreet de tweede paragraaf van het bestaande artikel 14 vervangen door een nieuwe paragraaf §2. In vergelijking met §2 van het bestaande artikel 14 wordt het punt 2^o aangepast volgens de voorwaarden van de fysieke openbare verkoop en wordt een nieuw punt 3^o toegevoegd betreffende de gedematerialiseerde openbare verkoop. Het bestaande punt 3 wordt hernoemd als 4^o.

⁵ Zie het Decreet van 15 januari 2016 houdende diverse maatregelen inzake de ontbinding van het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen en de oprichting van het eigen vermogen Informatie Vlaanderen, *BS* 5 februari 2016 en het Besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2016 houdende de oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap Informatie Vlaanderen, de bepaling van diverse maatregelen voor de ontbinding zonder vereffening van het AGIV, de regeling van de overdracht van de activiteiten en het vermogen van het AGIV aan het agentschap Informatie Vlaanderen en de vaststelling van de werking, het beheer en de boekhouding van het Eigen Vermogen Informatie Vlaanderen, *BS* 2 juni 2016.

⁶ Memorie van Toelichting, *Parl. St. Kamer* 2016/2017, nr. 2407/001, p. 112, 114, 115, 116, 118, 119, 122 en 123.

⁷ Zie de nieuwe artikelen 1555, 1582, 1602 en 1603 Gerechtelijk Wetboek.

De aanpassing aan paragraaf 4 betreft de verbetering van een typefout.

Paragrafen 5 en 6: zoals vermeld in de algemene toelichting zullen, bij het in voege treden van de bepalingen in de Wet Insolventie, gedwongen openbare verkopen en minnelijke openbare verkopen in gerechtelijke vorm niet langer kunnen met mogelijkheid tot uitoefenen van het recht op hoger bod. Een vrijwillige openbare verkoop is niet onderworpen aan de gewijzigde bepalingen van het Gerechtelijk wetboek en bijgevolg niet wettelijk beperkt tot één zitting. De organisatie van een tweede zitting is dus mogelijk als gevolg van bijvoorbeeld de vrijwillig toegepaste procedure van hoger bod of een andere gebruikelijke verkoopwijze. Het plaatsvinden van een bijkomende zitting dient op tijd meegedeeld te worden aan de begunstigde opdat deze zich zou kunnen organiseren. De termijn van 10 dagen uit het huidig artikel 14, §6 van het Harmoniseringsdecreet voorafgaandelijk aan het plaatsvinden van de zitdag na hoger bod werd als billijk ervaren en daarom weerhouden. De desbetreffende bepaling komt in de plaats van de inhoud van de huidige paragraaf 5 van artikel 14 van het Harmoniseringsdecreet.

Het huidige artikel 14, §5 legt ook de principes vast inzake het bevragen en uitoefenen van het recht van voorkoop door de pachter en de begunstigten. Deze principes blijven ongewijzigd, maar worden vervangen door een verwijzing naar de pachtwet in het nieuwe artikel 14/1.

6° Paragraaf 6 wordt opgeheven. De huidige paragraaf 7 wordt hernummerd naar §6.

Artikel 9

Dit betreft een technische wijziging en meer in het bijzonder het invoegen van een onderafdeling 2 "Specifieke bepalingen bij de fysieke openbare verkoop" in de nieuwe afdeling 3.

Artikel 10

Artikel 10 voert een nieuw artikel 14/1 in. Het betreft de te volgen procedure in geval een onroerend goed, waarop een Vlaams voorkooprecht rust, via een fysieke openbare verkoop verkocht wordt.

In geval van een fysieke openbare verkoop biedt de instrumenterende ambtenaar het voorkooprecht op de laatste fysieke zitting aan. Die laatste zitting is, afhankelijk van het verloop van de openbare verkoop, de enige zitting dan wel een laatste zitting die volgt op een eerdere zitting.

De principes inzake het bevragen van de pachter door de instrumenterend ambtenaar en de voorwaarden waartegen de begunstigde het voorkooprecht uitoefent, blijven ongewijzigd. De desbetreffende bepalingen worden in paragraaf één van het nieuwe artikel 14/1 van het Harmoniseringsdecreet overgenomen uit het huidige artikel 14, §5 van het Harmoniseringsdecreet.

Paragraaf 2 van het nieuwe artikel 14/1 van het Harmoniseringsdecreet bepaalt de te volgen procedure wanneer er geen laatste zitting volgt op een eerdere zitting. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij een vrijwillige openbare verkoop waarbij een laatste fysieke zitting zal worden georganiseerd op voorwaarde van het ontvangen van een hoger bod. Indien de instrumenterende ambtenaar echter geen hoger bod ontvangt of het niet weerhouden kan worden, kan deze laatste fysieke zitting niet plaatsvinden. De instrumenterende ambtenaar dient bijgevolg via het voorkooprecht via het e-voorkooploket aan te bieden. In dat geval zal de instrumenterend ambtenaar het voorkooprecht binnen een termijn van 30 dagen te rekenen vanaf de eerdere zitting aanbieden aan de begunstigde. Deze laatste beschikt op zijn beurt over een termijn van 15 dagen om het voorkooprecht al dan

niet uit te oefenen (vanaf de kennisgeving van het aanbod door de instrumenterende ambtenaar).

Artikel 11

Dit betreft een technische wijziging.

Artikel 12

Artikel 12 van het wijzigingsdecreet voert een nieuw artikel 14/2 in. Dit artikel bepaalt op welke manier het voorkeurecht via het e-voorkeureloket aangeboden en uitgeoefend wordt bij een gedematerialiseerde openbare verkoop. De aanbidding gebeurt met het in acht nemen van de principes van de pachtwet. Voor de toelichting bij dit artikel kan verwezen worden naar de "Algemene toelichting" bij dit wijzigingsdecreet.

Artikel 13

Dit betreft een technische wijziging.

Artikel 14

Artikel 14 voegt een tweede lid toe aan artikel 16/1 van het Harmoniseringsdecreet. De termijnen in het Harmoniseringsdecreet worden standaard gerekend van middernacht tot middernacht en omvatten alle kalenderdagen. De vervalddag wordt in principe niet verplaatst als die valt op een zaterdag, zondag, wettelijke of decretale feestdag. Het voorliggende voorontwerp van decreet voorziet echter dat bij een gedematerialiseerde verkoop, zaterdagen, zondagen en wettelijke of decretale feestdagen niet in de termijn voor het uitoefenen van het recht van voorkeure door de begunstigde inbegrepen zijn (i.c. één werkdag zoals opgenomen in artikel 12 van het voorliggend voorontwerp van decreet).

De wettelijke feestdagen zijn deze bepaald in het Koninklijk Besluit van 18 april 1974 tot bepaling van de algemene wijze van uitvoering van de wet van 4 januari 1974 betreffende de feestdagen. De decretale feestdag voor Vlaanderen is terug te vinden in het decreet van 7 november 1990 houdende vaststelling van het wapen, de vlag, het volkslied en de feestdag van de Vlaamse Gemeenschap. Het principe dat de berekening van de termijn loopt van middernacht tot middernacht blijft wel behouden.

Artikel 15

Artikel 15 bevat een overgangsbepaling. Het wijzigingsdecreet is van toepassing op die openbare verkopen waarvan de eerste zitting oorspronkelijk na 31 augustus 2018 wordt vastgelegd. Wordt een eerste oorspronkelijke zitting vastgelegd vóór die datum maar om één of andere reden verplaatst naar een moment na die datum dan geldt het wijzigingsdecreet niet. De procedure van de openbare verkoop verloopt dan nog volgens de regels van het gerechtelijk wetboek voorafgaandelijk aan de wijziging ervan door de wet insolventie. Ook het aanbieden en uitoefenen van het voorkeurecht moet dan nog volgens de oude procedure van het Harmoniseringsdecreet verlopen.

Artikel 16

Artikel 16 bepaalt dat het voorliggend voorontwerp van decreet in voege treedt op 1 september 2018.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw,

Joke SCHAUVLIEGE