



Vlaams
Parlement

ingediend op **1655** (2017-2018) – Nr. 1
6 juli 2018 (2017-2018)

Ontwerp van decreet

tot wijziging van
het decreet van 25 mei 2007
houdende de harmonisering
van de procedures van voorkepriechten

INHOUD

Memorie van toelichting	3
Voorontwerp van decreet.....	11
Advies van de Raad van State	19
Ontwerp van decreet.....	27

MEMORIE VAN TOELICHTING

A. Algemene toelichting**1. Samenvatting**

Het voorliggende ontwerp van decreet beoogt het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeepsrechten¹ aan te passen aan de gedematerialiseerde openbare verkoop (elektronische openbare verkoop). Daarnaast voert het ontwerp eveneens een aantal technische wijzigingen door aan het decreet van 25 mei 2007 houdende harmonisering van de procedures van voorkeepsrechten, 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 recht.³ Deze wet heeft onder andere als doel de openbare verkoop in de digitale economie in te passen en tegelijkertijd 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 voorkeepsrecht. De opzoeking of op een onroerend goed een dergelijk voorkeepsrecht rust, de kennisgeving van het plaatsvinden van een openbare verkoop, het aanbieden van het recht van voorkeepsrecht enzovoort gebeurt steeds via het e-voorkooploket. Het bestaan van dit loket, de procedure die de instrumenterende ambtenaar dient te volgen bij de aanbidding van een voorkeepsrecht enzovoort wordt geregeld in het Harmoniseringsdecreet.

De creatie van een elektronische openbare verkoop en de wijziging van de procedure van de gedwongen en de minnelijke openbare verkoop in gerechtelijke vorm vereist een wijziging van het e-voorkooploket en bijgevolg van het Harmoniseringsdecreet, wil men de decretale voorkeepsrechten 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 eco-

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'.

nomie worden onttrokken omdat op het te verkopen goed een Vlaams decretaal voorkoopprecht 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 bijvoorbeeld twee of drie maanden);
 - d) bezoeken;
 - e) notaris verwittigt dertig dagen voor de zitting de begunstigde van het voorkoopprecht 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 tien werkdagen begint te lopen waarin het volgende moet gebeuren:
 - a) de notaris doet de nodige opzoeken met betrekking tot de identiteit (rijksregister);
 - b) indien nodig kan de notaris zich wenden tot de tweede en eventueel derde hoogste bidder;
 - 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 voorkoopprecht;
 - f) ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing en bekendmaking van het hoogste bod.

De gedematerialiseerde openbare verkoop en de Vlaamse decretale voorkoopprechten in concreto

De begunstigden zullen net zoals vandaag, minstens dertig dagen vóór het plaatsvinden van de elektronische openbare verkoop via het e-voorkooploket vernemen dat er van startdag x tot einddag y een elektronische openbare verkoop doorgaat van een onroerend goed waarop een Vlaams decretaal recht van voorkoop rust. De in vergelijking met vroeger ongewijzigde termijn van dertig dagen laat de begunstigden 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 voorkoopprecht moeten aanbieden aan de begunstigde en dit via het e-voorkooploket. Vermits de notaris, als instrumenterend ambtenaar, volgens het gewijzigde Gerechtelijk Wetboek slechts tien werkdagen de tijd krijgt na het beëindigen van de elektronische biedingen om zowel een aantal controles uit te voeren als het voorkoopprecht aan te bieden, te wachten op het antwoord van de begunstigde en uiteindelijk het proces-verbaal van toewijzing op te stellen, werd na stakeholder-overleg vastgelegd dat de begunstigde binnen een termijn van één werkdag vol-

⁴ Beslissing van het bevoegde orgaan tot aankoop door middel van het uitoefenen van het voorkoopprecht, opvragen van een schattingsverslag enzovoort.

gend op de aanbidding van het voorkeoprecht dient te reageren, wil hij het onroerend goed aankopen.

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

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 september 2018 nog kan verlopen volgens het hoger bod, dus met de mogelijkheid van hoger bod. Openbare verkopen vanaf 1 september 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 en het invoegen van afdelingen en titels in het bestaande hoofdstuk V 'Regels betreffende de Vlaamse voorkeoprechten' 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 voorkeoprecht door de begunstigde, de miskenning van het voorkeoprecht 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

Het ontwerp van decreet is aangepast aan het advies 63.389/1 van de Raad van State van 24 mei 2018.

Randnummer 3

Aangezien het voorontwerp van decreet al aangepast is aan het taalkundig en wetgevingstechnisch advies (nummer 2018-104 van 8 maart 2018), worden alleen de door de Raad gesuggereerde aanpassingen gedaan, maar wordt geen bijkomend taalkundig en wetgevend advies gevraagd. De volgende wijziging aan het voorontwerp van decreet wordt doorgevoerd: in artikel 12 wordt de verwijzing naar de Pachtwet in het ontworpen artikel 14/2, eerste lid, gepreciseerd door te verwijzen naar artikelen 47 tot en met 55 van deze wet.

De voorgestelde wijziging aan artikel 2 wordt niet doorgevoerd omdat dit artikel op basis van het advies (randnummer 4) geschrapt wordt. Dit zorgt voor een hernummering, waardoor het advies van de Raad om in de inleidende zinnen van artikelen 6 en 8 de woorden "artikel 5" te vervangen door de woorden "artikel 6" komt te vervallen.

Randnummer 4

Aangezien zowel met artikel 2 van het ontwerp van decreet als met artikel 8 van het decreet houdende de aanpassing van de decreten aan de verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming), dezelfde wijziging van het Harmoniseringsdecreet wordt doorgevoerd en rekening houdend met de stand van zaken van beide dossiers, wordt artikel 2 van het voorontwerp van decreet geschrapt.

Randnummer 5

Artikel 15 van het voorontwerp van decreet wordt aangepast zoals gesuggereerd in het advies van de Raad van State.

Randnummer 6

De wet Insolventie van 11 augustus 2017 is in werking getreden op 1 mei 2018. Er is echter een overgangsperiode van vier maanden voorzien wat betreft de wijzigingen aan de openbare verkoop. Dit betekent dat gedematerialiseerde openbare verkopen pas toegepast kunnen worden voor openbare verkopen waarvan het begin van de biedingen plaatsvindt vanaf 1 september 2018. Om te vermijden dat openbare verkopen waarvoor een Vlaams recht van voorkoop geldt niet kunnen uitgevoerd worden volgens de procedure van een gedematerialiseerde openbare verkoop, is het van belang om deze wijzigingen te laten ingaan vanaf 1 september 2018. Er wordt niet gekozen voor een vroegere inwerkingstreding omdat:

- de huidige versie van artikel 14 van het Harmoniseringsdecreet, waarbij geen onderscheid gemaakt wordt tussen een fysieke en de gedematerialiseerde openbare verkoop, in combinatie met de wet Insolventie van 11 augustus 2017 een voldoende juridische basis vormt om de aankondiging van een gedematerialiseerde openbare verkoop waarop een recht van voorkoop rust, via het e-voorkooploket te laten verlopen. De wet Insolventie stipuleert immers dat de verkoopsvoorwaarden de termijn voor het doen van de biedingen moeten bepalen;
- de fysieke en de gedematerialiseerde openbare verkoop waarop een decretaal recht van voorkoop rust, sterk van elkaar verschillen in het verloop van de verkoop en de toewijzing van het goed. De artikelen die deze aspecten bepalen moeten met andere woorden in werking treden vanaf het moment dat de gedematerialiseerde openbare verkopen wettelijk kunnen plaatsvinden, zijnde vanaf 1 september 2018.

B. Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel hoeft niet nader toegelicht te worden.

Artikelen 2 tot en met 6

Deze artikelen 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 7

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

Met punt 1° wordt in paragraaf 1 van het bestaande artikel 14 het woord "zitdag" vervangen door het woord "zitting". Op deze manier wordt het Harmoniseringsdecreet in lijn gebracht met de wet Insolventie die in de bepalingen van het gerechtelijk wetboek over de openbare verkoop het woord "zitdag" steeds vervangt door het woord "zitting". Een gedematerialiseerde openbare verkoop verloopt immers niet op één dag.⁵

Paragrafen 2 en 3 van het bestaande artikel 14 bepalen welke informatie de instrumenterend ambtenaar bij de kennisgeving van het plaatsvinden van een openbare verkoop dient mee te delen aan de begunstigden 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.⁶

Daarom wordt met artikel 7, 2°, van het voorliggend ontwerp van decreet de tweede paragraaf van het bestaande artikel 14 vervangen door een nieuwe paragraaf 2. In vergelijking met paragraaf 2 van het bestaande artikel 14 wordt het punt 2° aangepast volgens de voorwaarden van de fysieke openbare verkoop en wordt een nieuw punt 3° toegevoegd betreffende de gedematerialiseerde openbare verkoop. Het bestaande punt 3° wordt hernoemd als punt 4°.

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 tien 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.

⁵ Memorie van toelichting, *Parl.St.* Kamer 2016-17, nr. 2407/001, p. 112, 114, 115, 116, 118, 119, 122 en 123.

⁶ Zie de nieuwe artikelen 1555, 1582, 1602 en 1603 van het Gerechtelijk Wetboek.

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 begunstigden. Deze principes blijven ongewijzigd, maar worden vervangen door een verwijzing naar de Pachtwet in het nieuwe artikel 14/1.

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

Artikel 8

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 9

Artikel 9 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 instrumenterend 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 1 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 instrumenterend ambtenaar echter geen hoger bod ontvangt of het niet weerhouden kan worden, kan deze laatste fysieke zitting niet plaatsvinden. De instrumenterend ambtenaar dient bijgevolg het voorkooprecht via het e-voorkooploket aan te bieden. In dat geval zal de instrumenterend ambtenaar het voorkooprecht binnen een termijn van dertig dagen te rekenen vanaf de eerdere zitting aanbieden aan de begunstigde. Deze laatste beschikt op zijn beurt over een termijn van vijftien dagen om het voorkooprecht al dan niet uit te oefenen (vanaf de kennisgeving van het aanbod door de instrumenterend ambtenaar).

Artikel 10

Dit betreft een technische wijziging.

Artikel 11

Artikel 11 van het wijzigingsdecreet voert een nieuw artikel 14/2 in. Dit artikel bepaalt op welke manier het voorkooprecht via het e-voorkooploket 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 12

Dit betreft een technische wijziging.

Artikel 13

Artikel 13 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 vervaldag wordt in principe niet verplaatst als die valt op een zaterdag, zondag, wettelijke of decretale feestdag. Het voorliggende ontwerp 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 voorkoop door de begunstigde inbegrepen zijn (i.c. één werkdag zoals opgenomen in artikel 11 van het voorliggend ontwerp 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 14

Artikel 14 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 voorkooprecht moet dan nog volgens de oude procedure van het Harmoniseringsdecreet verlopen.

Artikel 15

Artikel 15 bepaalt de inwerkingtreding van het wijzigingsdecreet, hierbij rekening houdend met inwerkingtreding van de wet Insolventie op 1 mei 2018 en de overgangperiode van vier maanden voor de bepalingen betreffende de openbare verkoop.

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

VOORONTWERP VAN DECREET



Ontwerp van decreet tot wijziging van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding

En

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Wijziging van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten

Art. 2. In de titel van hoofdstuk II "Taakverdeling Grondenbank en AGIV" van het decreet van 25 mei 2007 houdende harmonisering van de procedures van voorkooprechten gewijzigd bij decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer, het decreet van 21 november 2008 houdende wijziging van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten, het decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, het decreet van 28 maart 2014 tot wijziging van diverse decreten met het oog op een verdere harmonisering van de procedures van voorkooprechten en bij Besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2016 tot uitvoering van artikel 13 van het decreet van 15 januari 2016 houdende diverse maatregelen inzake de ontbinding van het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen en de oprichting van het Eigen Vermogen Informatie Vlaanderen, wordt het woord "AGIV" vervangen door de woorden "het agentschap".

Art. 3. In hoofdstuk V van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt een afdeling 1 ingevoegd, die luidt als volgt:

“Afdeling 1. Algemene bepalingen”.

Art. 4. In artikel 8, 3°, en artikel 13, vierde lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt het woord “verkoopsovereenkomst” vervangen door het woord “verkoopovereenkomst”.

Art. 5. In hoofdstuk V van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt tussen artikel 11 en artikel 12 een afdeling 2 ingevoegd, die luidt als volgt:

“Afdeling 2. Verkoop uit de hand”.

Art. 6. In hoofdstuk V van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt tussen artikel 13 en 14 een afdeling 3 ingevoegd, die luidt als volgt:

“Afdeling 3. De openbare verkoop”.

Art. 7. In hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt in afdeling 3, ingevoegd bij artikel 5, een onderafdeling 1 ingevoegd, die luidt als volgt:

“Onderafdeling 1. Algemene bepalingen”.

Art. 8. In artikel 14 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt het woord “zitdag” vervangen door het woord “zitting”;

2° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt:

“§2. De instrumenterende ambtenaar meldt de volgende gegevens:

1° de identificatie van het perceel;

2° in geval van een fysieke openbare verkoop: de plaats, dag en uur van de openbare verkoop;

3° in geval van een gedematerialiseerde openbare verkoop: de dag van de aanvang en de dag van de sluiting van de biedingen;

4° de naam en het adres van de instrumenterende ambtenaar.”;

3° in paragraaf 4 wordt het woord “lastencohier” vervangen door het woord “lastenkohier”;

4° paragraaf 5 wordt vervangen door wat volgt:

“§5. De instrumenterende ambtenaar meldt elke bijkomende zitting minstens 10 dagen vóór de bijkomende zitting aan het e-voorkooploket.”;

5° paragraaf 6 wordt opgeheven;

6° paragraaf 7 wordt vervangen door wat volgt:

“§6. Als er meerdere geïnteresseerden zijn om het recht van voorkoop uit te oefenen, beslist de Vlaamse Regering, op verzoek van de meest gereede partij. De Vlaamse Regering beslist op basis van het belang van elke begunstigde bij de uitoefening van het voorkooprecht voor het perceel in kwestie.”.

Art. 9. In hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt in afdeling 3, ingevoegd bij artikel 5, tussen artikel 14 en artikel 15 een onderafdeling 2 ingevoegd, die luidt als volgt:

“Onderafdeling 2. Specifieke bepalingen bij de fysieke openbare verkoop”.

Art. 10. In hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt in onderafdeling 2, ingevoegd bij artikel 9, een artikel 14/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 14/1. §1. Als de verkoop wordt gehouden door middel van een fysieke openbare verkoop, vraagt de instrumenterende ambtenaar op de laatste zitting bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, in het openbaar, aan de pachter of hij zijn recht van voorkoop wil uitoefenen tegen de laatst geboden prijs. Bij weigering, afwezigheid of stilzwijgen van de pachter stelt de instrumenterende ambtenaar vóór de toewijzing, in het openbaar, dezelfde vraag aan de aanwezige begunstigden. Als de begunstigde instemt, is de verkoop definitief.

Bij weigering, afwezigheid of stilzwijgen van alle begunstigden wordt de verkoop voortgezet.

Als de pachter, overeenkomstig de pachtwet, verklaard heeft dat hij zijn antwoord op de vraag van de instrumenterende ambtenaar in beraad houdt, vraagt de instrumenterende ambtenaar aan de begunstigde van het recht van voorkoop of hij zijn recht van voorkoop uitoefent als de pachter zijn recht van voorkoop niet uitoefent. De toewijzing gebeurt dan onder de opschortende voorwaarde dat de pachter zijn recht van voorkoop niet uitoefent.

De begunstigde moet de prijs betalen en alle voorwaarden en modaliteiten naleven waartoe de kandidaat-koper zich verbonden had en die opgenomen zijn in de nagezonden informatie of het lastenkohier.

§2. Het voorkooprecht wordt aangeboden via het e-voorkooploket als er geen laatste zitting volgt op een eerdere zitting, en paragraaf 1 dus niet van toepassing is. De instrumenterende ambtenaar biedt in dat geval het voorkooprecht aan via het e-voorkooploket binnen 30 dagen te rekenen vanaf de eerdere zitting. De begunstigde brengt het e-voorkooploket op de hoogte van zijn beslissing uiterlijk vijftien dagen te rekenen vanaf de kennisgeving van het aanbod door de instrumenterende ambtenaar.

Als de begunstigde het aanbod aanvaardt, registreert het e-voorkooploket de identiteit van de begunstigde die het voorkooprecht uitoefent en brengt het de instrumenterende ambtenaar onmiddellijk op de hoogte van het bericht van aanvaarding. Het e-voorkooploket registreert het tijdstip waarop de kennisgeving aan de instrumenterende ambtenaar verstuurd wordt. Dat is het tijdstip van aanvaarding.

De verkoop aan de begunstigde is voltrokken zodra de kennisgeving van aanvaarding naar de instrumenterende ambtenaar is verzonden. De begunstigde moet de prijs betalen en alle voorwaarden en modaliteiten naleven waartoe de kandidaat-koper zich verbonden had en die opgenomen zijn in de nagezonden informatie of het lastenkohier.

Indien de begunstigde geen bericht van uitoefening door middel van het e-voorkooploket bezorgt uiterlijk vijftien dagen te rekenen vanaf de kennisgeving van het aanbod, kan de verkoper het proces-verbaal van toewijs tekenen met de hoogst aanvaarde bieder.”.

Art. 11. In hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt in afdeling 3, ingevoegd bij artikel 6, na artikel 14/1, ingevoegd bij artikel 10, een onderafdeling 3 ingevoegd, die luidt als volgt:

“Onderafdeling 3. Specifieke bepalingen bij de gedematerialiseerde openbare verkoop”.

Art. 12. In hetzelfde decreet wordt in onderafdeling 3, ingevoegd bij artikel 11, een artikel 14/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 14/2. Als de verkoop wordt gehouden door middel van een gedematerialiseerde openbare verkoop, bezorgt de instrumenterende ambtenaar na het sluiten van de biedingen en vóór de toewijzing het aanbod aan het e-voorkooploket. Het e-voorkooploket bezorgt het aanbod aan de begunstigden. Deze aanbidding gebeurt zonder het recht van voorkoop van de pachter, zoals bepaald in de pachtwet van 4 november 1969 te miskennen.

Als de begunstigden het aanbod aanvaarden, brengen zij het e-voorkooploket op de hoogte uiterlijk de eerste werkdag die volgt op de kennisgeving van het aanbod.

Het e-voorkooploket registreert de identiteit van de begunstigde die het voorkooprecht uitoefent en brengt de instrumenterende ambtenaar onmiddellijk op de hoogte van het bericht van aanvaarding. Het e-voorkooploket registreert het tijdstip waarop de kennisgeving aan de instrumenterende ambtenaar verstuurd wordt. Dat is het tijdstip van aanvaarding.

De verkoop aan de begunstigde is voltrokken zodra de kennisgeving van aanvaarding naar de instrumenterende ambtenaar is verzonden. De begunstigde moet de prijs betalen en alle voorwaarden en modaliteiten naleven waartoe de kandidaat-koper zich verbonden had, zoals opgenomen in de nagezonden informatie of het lastenboek.

Als er geen bericht van uitoefening door middel van het e-voorkooploket wordt bezorgd uiterlijk de eerste werkdag die volgt op de kennisgeving van het aanbod, kan de verkoper het proces-verbaal van toewijs tekenen met de hoogst aanvaarde bieder."

Art. 13. In hoofdstuk V van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt tussen artikel 14/2, ingevoegd bij artikel 12, en artikel 15 een afdeling 4 ingevoegd, die luidt als volgt:

"Afdeling 4. Bepalingen over de niet-uitoefening van het voorkooprecht door de begunstigde, de miskenning van het voorkooprecht en de berekening van de termijn".

Art. 14. Aan artikel 16/1 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De termijn vermeld in artikel 14/2, tweede lid, wordt gerekend van middernacht tot middernacht. De termijn begint te lopen vanaf de dag na die van de gebeurtenis die de termijn doet ingaan. De vervaldag is in de termijn begrepen. Een zaterdag, zondag, wettelijke of decretale feestdag is niet in de termijn begrepen."

Hoofdstuk 3. Overgangs- en slotbepalingen

Art. 15. Dit decreet is van toepassing op de openbare verkopen waarvan de dag van de eerste verkoopzitting, of bij gedematerialiseerde biedingen, de dag van het begin van de biedingen, oorspronkelijk is vastgelegd na 31 augustus 2018.

Art. 16. Dit decreet treedt in werking op 1 september 2018.

Brussel,

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

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE



RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 63.389/1
van 24 mei 2018

over

een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest ‘tot
wijziging van het decreet van 25 mei 2007 houdende de
harmonisering van de procedures van voorkeprihten’

Op 24 april 2018 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest ‘tot wijziging van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten’.

Het voorontwerp is door de eerste kamer onderzocht op 15 mei 2018. De kamer was samengesteld uit Marnix VAN DAMME, kamervoorzitter, Wilfried VAN VAERENBERGH en Wouter PAS, staatsraden, Michel TISON en Johan PUT, assessoren, en Greet VERBERCKMOES, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Dries VAN EECKHOUTTE, auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 24 mei 2018.

*

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond¹, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2. Het om advies voorgelegde voorontwerp van decreet strekt ertoe het decreet van 25 mei 2007 ‘houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten’ te wijzigen in het licht van de wijzigingen die in de regeling met betrekking tot de openbare verkoop zijn aangebracht ingevolge de invoeging van Boek XX ‘Insolventie ondernemingen’ in het Wetboek van economisch recht bij de wet van 11 augustus 2017.² Van de gelegenheid wordt gebruik gemaakt om daarnaast een aantal wijzigingen of correcties van veeleer technische of redactionele aard door te voeren.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Algemene opmerking

3. De tekst van het voorontwerp verdient nog een grondig wetgevingstechnisch en redactioneel nazicht. Bij wijze van voorbeeld kan worden gewezen op het volgende:

- in artikel 2 van het voorontwerp dienen de woorden “de titel” te worden vervangen door de woorden “het opschrift”;

- ook in artikel 2 van het voorontwerp dient de zinsnede “gewijzigd bij decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer, het decreet van 21 november 2008 houdende wijziging van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten, het decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, het decreet van 28 maart 2014 tot wijziging van diverse decreten met het oog op een verdere harmonisering van de procedures van voorkooprechten en bij Besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2016 tot uitvoering van artikel 13 van het decreet van 15 januari 2016 houdende diverse maatregelen inzake de ontbinding van het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen en de oprichting van het Eigen Vermogen Informatie Vlaanderen” te worden geschrapt;

¹ Aangezien het om een voorontwerp van decreet gaat, wordt onder “rechtsgrond” de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

² 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 het Boek I van het Wetboek van economisch recht’.

- in de inleidende zin van artikel 3 van het voorontwerp volstaat het om te verwijzen naar hoofdstuk V “van hetzelfde decreet”;

- in de inleidende zinnen van de artikelen 7 en 9 van het voorontwerp dienen de woorden “artikel 5” te worden vervangen door de woorden “artikel 6”;

- in het ontworpen artikel 14/2, eerste lid, van het decreet van 25 mei 2007 (artikel 12 van het voorontwerp) wordt de verwijzing naar de betrokken bepalingen van de pachtwet van 4 november 1969 het best gepreciseerd, door te verwijzen naar de artikelen 47 tot 55 ervan.

Artikel 2

4. Zoals door de gemachtigde wordt bevestigd, wordt bij artikel 2 van het voorontwerp dezelfde wijziging doorgevoerd als die waarin wordt voorzien in artikel 8 van het voorontwerp van decreet ‘houdende de aanpassing van de decreten aan de verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming)’, waarover de Raad van State, afdeling Wetgeving, advies 62.834/3 heeft uitgebracht. De beoogde wijziging zal bijgevolg in één van beide voorontwerpen moeten worden weggelaten.

Artikel 15

5. Teneinde volkomen in overeenstemming te zijn met de bedoeling van de steller van het voorontwerp, zoals die wordt uiteengezet in de memorie van toelichting, dient artikel 15 van het voorontwerp te worden geformuleerd als volgt:

“Dit decreet is van toepassing op openbare verkopen waarvan de eerste verkoopzitting of het begin van de biedingen plaatsvindt vanaf 1 september 2018.

Dit decreet is evenwel niet van toepassing op de openbare verkopen waarvan de eerste verkoopzitting, of bij gedematerialiseerde biedingen, het begin van de biedingen, oorspronkelijk was vastgesteld op een datum gelegen vóór 1 september 2018.”

Artikel 16

6. Artikel 16 van het voorontwerp bepaalt dat het aan te nemen decreet in werking treedt op 1 september 2018. Op de vraag of niet in een vroegere datum van inwerkingtreding moet worden voorzien, ermee rekening houdend dat de nieuwe regeling reeds van toepassing is op openbare verkopen waarvan de eerste zitting of het begin van de biedingen plaatsvindt vanaf 1 september 2018, heeft de gemachtigde het volgende geantwoord:

“Rekening houdend met de toepasbaarheid van de nieuwe regeling op openbare verkopen vanaf 1/09/2018 en de bepalingen van het bestaande artikel 14 van het decreet waarbij een openbare verkoop minstens 30 dagen voor aanvang aangekondigd wordt via het e-voorkooploket, is een eerdere datum van inwerkingtreding inderdaad aangewezen.”

Teneinde dit laatste te bewerkstelligen, verdient het aanbeveling om artikel 16 uit het voorontwerp weg te laten, waardoor het aan te nemen decreet volgens de normale regels in werking treedt (de tiende dag volgend op de dag van de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*), en te voorzien in een tijdige bekendmaking van het decreet in het *Belgisch Staatsblad*. De nieuwe regels worden dan weliswaar op een vroeger tijdstip van kracht, maar zijn op grond van artikel 15 van het voorontwerp niettemin enkel van toepassing op de openbare verkopen die plaatsvinden vanaf 1 september 2018.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Greet VERBERCKMOES

Marnix VAN DAMME

ONTWERP VAN DECREET

ONTWERP VAN DECREET

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding en de Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Wijziging van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeurechten

Art. 2. In hoofdstuk V van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeurechten wordt een afdeling 1 ingevoegd, die luidt als volgt:

“Afdeling 1. Algemene bepalingen”.

Art. 3. In artikel 8, 3°, en artikel 13, vierde lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt het woord “verkoopsovereenkomst” vervangen door het woord “verkoopsovereenkomst”.

Art. 4. In hoofdstuk V van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt tussen artikel 11 en artikel 12 een afdeling 2 ingevoegd, die luidt als volgt:

“Afdeling 2. Verkoop uit de hand”.

Art. 5. In hoofdstuk V van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt tussen artikel 13 en artikel 14 een afdeling 3 ingevoegd, die luidt als volgt:

“Afdeling 3. De openbare verkoop”.

Art. 6. In hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt in afdeling 3, ingevoegd bij artikel 5, een onderafdeling 1 ingevoegd, die luidt als volgt:

“Onderafdeling 1. Algemene bepalingen”.

Art. 7. In artikel 14 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt het woord “zitdag” vervangen door het woord “zitting”;

2° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt:

"§2. De instrumenterende ambtenaar meldt de volgende gegevens:

1° de identificatie van het perceel;

2° in geval van een fysieke openbare verkoop: de plaats, dag en uur van de openbare verkoop;

3° in geval van een gedematerialiseerde openbare verkoop: de dag van de aanvang en de dag van de sluiting van de biedingen;

4° de naam en het adres van de instrumenterende ambtenaar.";

3° in paragraaf 4 wordt het woord "lastencohier" vervangen door het woord "lastenkohier";

4° paragraaf 5 wordt vervangen door wat volgt:

"§5. De instrumenterende ambtenaar meldt elke bijkomende zitting minstens 10 dagen vóór de bijkomende zitting aan het e-voorkooploket.";

5° paragraaf 6 wordt opgeheven;

6° paragraaf 7 wordt vervangen door wat volgt:

"§6. Als er meerdere geïnteresseerden zijn om het recht van voorkoop uit te oefenen, beslist de Vlaamse Regering, op verzoek van de meest gereede partij. De Vlaamse Regering beslist op basis van het belang van elke begunstigde bij de uitoefening van het voorkooprecht voor het perceel in kwestie.".

Art. 8. In hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt in afdeling 3, ingevoegd bij artikel 5, tussen artikel 14 en artikel 15 een onderafdeling 2 ingevoegd, die luidt als volgt:

"Onderafdeling 2. Specifieke bepalingen bij de fysieke openbare verkoop".

Art. 9. In hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt in onderafdeling 2, ingevoegd bij artikel 8, een artikel 14/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 14/1. §1. Als de verkoop wordt gehouden door middel van een fysieke openbare verkoop, vraagt de instrumenterende ambtenaar op de laatste zitting bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, in het openbaar, aan de pachter of hij zijn recht van voorkoop wil uitoefenen tegen de laatst geboden prijs. Bij weigering, afwezigheid of stilzwijgen van de pachter stelt de instrumenterende ambtenaar vóór de toewijzing, in het openbaar, dezelfde vraag aan de aanwezige begunstigden. Als de begunstigde instemt, is de verkoop definitief.

Bij weigering, afwezigheid of stilzwijgen van alle begunstigden wordt de verkoop voortgezet.

Als de pachter, overeenkomstig de Pachtwet, verklaard heeft dat hij zijn antwoord op de vraag van de instrumenterende ambtenaar in beraad houdt, vraagt de instrumenterende ambtenaar aan de begunstigde van het recht van voorkoop of hij zijn recht van voorkoop uitoefent als de pachter zijn recht van voorkoop niet uitoefent. De toewijzing gebeurt dan onder de opschortende voorwaarde dat de pachter zijn recht van voorkoop niet uitoefent.

De begunstigde moet de prijs betalen en alle voorwaarden en modaliteiten naleven waartoe de kandidaat-koper zich verbonden had en die opgenomen zijn in de nagezonden informatie of het lastenkohier.

§2. Het voorkeupsrecht wordt aangeboden via het e-voorkeupsloket als er geen laatste zitting volgt op een eerdere zitting, en paragraaf 1 dus niet van toepassing is. De instrumenterende ambtenaar biedt in dat geval het voorkeupsrecht aan via het e-voorkeupsloket binnen 30 dagen te rekenen vanaf de eerdere zitting. De begunstigde brengt het e-voorkeupsloket op de hoogte van zijn beslissing uiterlijk vijftien dagen te rekenen vanaf de kennisgeving van het aanbod door de instrumenterende ambtenaar.

Als de begunstigde het aanbod aanvaardt, registreert het e-voorkeupsloket de identiteit van de begunstigde die het voorkeupsrecht uitoefent en brengt het de instrumenterende ambtenaar onmiddellijk op de hoogte van het bericht van aanvaarding. Het e-voorkeupsloket registreert het tijdstip waarop de kennisgeving aan de instrumenterende ambtenaar verstuurd wordt. Dat is het tijdstip van aanvaarding.

De verkoop aan de begunstigde is voltrokken zodra de kennisgeving van aanvaarding naar de instrumenterende ambtenaar is verzonden. De begunstigde moet de prijs betalen en alle voorwaarden en modaliteiten naleven waartoe de kandidaat-koper zich verbonden had en die opgenomen zijn in de nagezonden informatie of het lastenkohier.

Indien de begunstigde geen bericht van uitoefening door middel van het e-voorkeupsloket bezorgt uiterlijk vijftien dagen te rekenen vanaf de kennisgeving van het aanbod, kan de verkoper het proces-verbaal van toewijs tekenen met de hoogst aanvaarde bieder.”.

Art. 10. In hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt in afdeling 3, ingevoegd bij artikel 5, na artikel 14/1, ingevoegd bij artikel 9, een onderafdeling 3 ingevoegd, die luidt als volgt:

“Onderafdeling 3. Specifieke bepalingen bij de gedematerialiseerde openbare verkoop”.

Art. 11. In hetzelfde decreet wordt in onderafdeling 3, ingevoegd bij artikel 10, een artikel 14/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 14/2. Als de verkoop wordt gehouden door middel van een gedematerialiseerde openbare verkoop bezorgt de instrumenterende ambtenaar na het sluiten van de biedingen en vóór de toewijzing het aanbod aan het e-voorkeupsloket. Het e-voorkeupsloket bezorgt het aanbod aan de begunstigden. Deze aanbieding gebeurt zonder het recht van voorkeups van de pachter, zoals bepaald in artikel 47 tot en met 55 van de Pachtwet van 4 november 1969, te miskennen.

Als de begunstigden het aanbod aanvaarden, brengen zij het e-voorkeupsloket op de hoogte uiterlijk de eerste werkdag die volgt op de kennisgeving van het aanbod.

Het e-voorkeupsloket registreert de identiteit van de begunstigde die het voorkeupsrecht uitoefent en brengt de instrumenterende ambtenaar onmiddellijk op de hoogte van het bericht van aanvaarding. Het e-voorkeupsloket registreert het tijdstip waarop de kennisgeving aan de instrumenterende ambtenaar verstuurd wordt. Dat is het tijdstip van aanvaarding.

De verkoop aan de begunstigde is voltrokken zodra de kennisgeving van aanvaarding naar de instrumenterende ambtenaar is verzonden. De begunstigde moet de prijs betalen en alle voorwaarden en modaliteiten naleven waartoe de kandidaat-koper zich verbonden had, zoals opgenomen in de nagezonden informatie of het lastenkohier.

Als er geen bericht van uitoefening door middel van het e-voorkooploket wordt bezorgd uiterlijk de eerste werkdag die volgt op de kennisgeving van het aanbod, kan de verkoper het proces-verbaal van toewijs tekenen met de hoogst aanvaarde bieder.”.

Art. 12. In hoofdstuk V van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt tussen artikel 14/2, ingevoegd bij artikel 11, en artikel 15 een afdeling 4 ingevoegd, die luidt als volgt:

“Afdeling 4. Bepalingen over de niet-uitoefening van het voorkooprecht door de begunstigde, de miskenning van het voorkooprecht en de berekening van de termijn”.

Art. 13. Aan artikel 16/1 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“De termijn, vermeld in artikel 14/2, tweede lid, wordt gerekend van middernacht tot middernacht. De termijn begint te lopen vanaf de dag na die van de gebeurtenis die de termijn doet ingaan. De vervalddag is in de termijn begrepen. Een zaterdag, zondag, wettelijke of decretale feestdag is niet in de termijn begrepen.”.

Hoofdstuk 3. Overgangs- en slotbepalingen

Art. 14. Dit decreet is van toepassing op openbare verkopen waarvan de eerste verkoopzitting of het begin van de biedingen plaatsvindt vanaf 1 september 2018.

Dit decreet is evenwel niet van toepassing op de openbare verkopen waarvan de eerste verkoopzitting, of bij gedematerialiseerde biedingen, het begin van de biedingen, oorspronkelijk was vastgesteld op een datum gelegen vóór 1 september 2018.

Art. 15. Dit decreet treedt in werking op 1 september 2018.

Brussel, 8 juni 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