

AVANT-PROJET D'ORDONNANCE AYANT POUR OBJET D'INSTAURER UN DROIT DE PRÉEMPTION GÉNÉRALISÉ

Note technique des notaires

1) Articulation entre les différents droits de préemption

Le texte gagnerait à être précisé quant à l'articulation entre les différents droits de préemption (celui découlant de l'ordonnance du 6/10/2016 organique de la revitalisation urbaine et l'éventuel futur droit de préemption du locataire).

2) Identification des biens qui seront soumis au droit de préemption (art. 259/1, §2)

Nous estimons que l'identification des biens visés doit reposer sur des **critères objectifs et facilement vérifiables en amont du processus d'aliénation**, sans qu'il soit nécessaire :

- d'attendre la délivrance des renseignements urbanistiques ;
- de faire exécuter un plan de mesure lors de chaque transaction immobilière ou pour chaque vente d'un bien ayant une superficie importante.

En outre, le notaire ne doit pas assumer la responsabilité de la fiabilité des informations publiques ou fournies par les parties à la convention. C'est pourquoi nous sommes d'avis que ces informations devraient pouvoir être consultées facilement via un outil numérique créé et mis à jour par l'administration.

Plus particulièrement :

1° les immeubles dont la superficie de plancher excède 750 m² ;

→ Le commentaire de l'avant-projet d'ordonnance indique que la superficie de plancher est la notion reprise dans le glossaire du PRAS. Nous proposons néanmoins, pour la sécurité juridique du texte, que le Code définisse la notion de « superficie de plancher », calculée conformément à la définition dans le glossaire du PRAS.

2° les terrains non bâtis, ou partiellement bâtis, de plus de 500 m².

→ Cette formulation pourrait poser de réels problèmes d'interprétation :

- Qu'entend-on par **terrain** ? S'agit-il d'une parcelle cadastrale ? Ou s'agit-il d'une somme de parcelles cadastrales contigües appartenant au même propriétaire ? Ou ... ?
- Qu'entend-on par terrain **partiellement bâtis** de plus de 500 m² ? Quid de la villa avec un jardin (forcément non bâti) de plus de 500 m² ? L'objectif est-il de faire porter le droit de préemption sur la partie non bâtie de certaines propriétés même lorsque l'on vend le jardin ET la villa ? Cela nous semble difficilement praticable.
- Faut-il tenir compte uniquement des terrains situés en zone constructibles (vu l'objectif de création de logements encadrés) ? Difficile en pratique.

→ En outre, le droit de préemption généralisé a pour but la réalisation des logements encadrés tels que définis à l'art. 258, 1° proposé.

Ne convient-il pas de limiter/préciser ce point afin que seuls les sites permettant sur le plan urbanistique de réaliser des logements encadrés soient visés ?

3) Aliénations non visées par le droit de préemption généralisé (art. 259/1, §4, 2°)

- Ne faut-il pas plutôt disposer « ensemble ou séparément » d'une autre habitation ou autre parcelle de terrain destiné à la construction d'une habitation ? Sinon, on pourrait interpréter que des acquéreurs qui ont chacun séparément une autre unité de logement ou une parcelle destinée à la construction d'un logement peuvent bénéficier de l'exception.
- Ne faudrait-il pas préciser « pour la totalité en pleine propriété ». Pour l'usufruit, on parle de plein usufruit, ce qui veut sans doute dire qu'on exclut la quotité d'usufruit. Autant être clair et préciser aussi pour la pleine propriété qu'on vise la totalité en pleine propriété.
- Ne faudrait-il pas reformuler par « au jour de la formation du contrat emportant aliénation » ? Il n'y a pas toujours de compromis (ventes verbales constatées directement par acte authentique, offre acceptée, levée d'option d'achat ou de vente, ...). Ce serait plus cohérent avec l'art. 265 qui vise « toute convention, écrite ou verbale portant sur une aliénation » ;
- Les termes « unité de logement » nous semblent plus précis que le terme « habitation » ;
- L'application de cette exception est susceptible d'entraîner des difficultés pour les propriétaires qui souhaitent vendre leur logement dans le but d'en acheter un autre. Bien souvent, la vente du logement n'intervient qu'après la signature du compromis relatif à l'achat d'un nouveau logement. La disposition en projet pourrait être complétée afin de tenir compte de cette hypothèse.

4) Opérations immobilières soumises aux droits de préemption et exceptions (art. 263)

Certaines des exceptions prévues à l'article 263, alinéa 2 sont inspirées, semble-t-il, de l'art. 85 de l'ancien Vlaams Wooncode. Nous attirons votre attention sur le fait que ces dispositions ont soulevé des problèmes d'interprétation en droit flamand. Il conviendrait, dès lors, de formuler plus précisément ces hypothèses.

Exemples/suggestions ajoutés en gras :

« 8° les transmissions d'immeubles en suite de fusions, scissions, **et opérations assimilées au sens du Code des sociétés et associations, d'apports ou de cessions d'universalité ou de branche d'activités**, de liquidations de sociétés ;

8bis la vente à la société ou l'apport en société dont le vendeur ou son/sa conjoint(e) **ou cohabitant(e) légal(e)** possède seul(e) ou avec des parents ou alliés jusqu'au troisième degré, au moins cinquante pour cent des **actions** de la société existante ou à créer ;

[...]

10° les **aliénations moyennant** rente viagère ;

[...]

12° les aliénations portant sur les **caves isolées**, les garages isolés et les places de stationnement isolées pour des véhicules automobiles **ou des vélos** ; »

5) Notification par le notaire (art. 266, §1^{er})

- Quid de la conformité au RGPD, en ce qui concerne l'identité du propriétaire ?
- Il nous semble plus pertinent de parler de « contrat emportant aliénation ». Comme expliqué ci-dessus, il n'y a pas toujours de compromis (ventes verbales constatées directement par acte authentique, offre acceptée, levée d'option d'achat ou de vente, ...). Ce serait plus cohérent avec l'art. 265 qui vise « toute convention, écrite ou verbale portant sur une aliénation ».
- Le délai de notification (de la copie du contrat portant aliénation ou du projet d'acte d'aliénation) par le notaire à l'administration au plus tard **trois mois** avant la passation de l'acte authentique ne nous paraît pas justifié dans la mesure où le bénéficiaire du droit de préemption a 30 jours pour manifester son intérêt et, lorsqu'il l'a fait, il dispose alors d'un délai supplémentaire de 30

jours pour exercer effectivement son droit de préemption (art. 267). Il nous semble par ailleurs que ce délai de trois mois pourrait laisser planer une incertitude quant au point de départ du délai de 30 jours et de 60 jours visé à l'art. 267 (voir infra).

Un délai de notification au plus tard deux mois avant la passation de l'acte authentique nous paraît donc suffisant.

Si un délai de notification de trois mois devait se justifier pour tenir compte éventuellement des dossiers incomplets, peut-être serait-il opportun de considérer, comme point de départ des délais de 30 et 60 jours visés à l'art. 267, de la date de la délivrance par l'administration de l'accusé de réception indiquant le dossier comme complet ou de la date où le dossier est présumé complet (en vertu de l'art. 266, §3).

6) Réponse des pouvoirs préemptants (art. 267)

- Dans l'article 267, §1^{er}, chacun des titulaires des droits de préemption adresse au notaire et à l'administration son intérêt à exercer potentiellement son droit de préemption au plus tard dans **les 30 jours de l'envoi de la notification visée à l'article 266, § 1^{er}**.

Dans la mesure où le point de départ du délai de 30 jours est la notification faite par le notaire en vertu de l'article 266, § 1^{er} (en d'autres termes la notification de la copie du contrat emportant aliénation ou du projet d'acte d'aliénation), ce point de départ est-il bien celui de la notification de l'article 266, §1^{er}, même si le dossier n'est pas complet ? (voir également remarque au point précédent)

A l'heure actuelle, le délai de deux mois commence bien **au jour de l'envoi du notaire**. Donc le point de départ demeurerait inchangé (à savoir au jour de l'envoi du notaire).

Il convient de clarifier le texte à ce sujet.

Et dans ce contexte, la mention du délai de trois mois à l'article 266, § 1^{er}, devrait être supprimée car elle ne repose sur aucun critère objectif et il appartient au notaire de computer les délais successifs prescrits par l'ordonnance.

- Dans l'article 267 § 3, la formulation ne permet pas de déterminer clairement si l'absence de notification doit être interprétée de manière cumulative pour le délai du 1^{er} et du §2.

7) Apport en société (art. 267, al. 3)

En cas d'apport en société, il n'y a pas de prix, ni de compromis. En revanche, le Code des sociétés et associations prescrit l'établissement d'un rapport par le commissaire ou, lorsqu'il n'y a pas de commissaire, le réviseur d'entreprises ou l'expert-comptable externe désigné par l'organe d'administration. Ne devrait-on pas se référer au rapport d'expertise qui sert de base au Réviseur d'Entreprises pour déterminer la rémunération de l'apport ?
