

RUIMTELIJKE ORDENING: STAND VAN ZAKEN MET BETREKKING TOT DE
INFORMATIEVERPLICHTINGEN EN HET RECHT VAN VOORKOOP

1. Informatieverplichtingen	2
1.1. Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar met betrekking tot “alle” akten	2
1.1.1. Gemeenten met goedgekeurd plannen- en vergunningenregister	2
1.1.1.1. “Normaal” geval	2
1.1.1.2. In geval van een herstelmaatregel	9
1.1.1.3. In het geval van overname van de heffingsplicht inzake planbaten	9
1.1.1.4. In het geval van opname van een onderhandse akte in een authentieke akte	10
1.1.1.5. In het geval van akten betreffende een hypothecaire lening of krediet	10
1.1.2. Gemeenten zonder goedgekeurd plannen- en vergunningenregister	10
1.1.2.1. “Normaal” geval	10
1.1.2.2. In geval van een herstelmaatregel	11
1.1.2.3. In het geval van overname van de heffingsplicht inzake planbaten	12
1.1.2.4. In het geval van opname van een onderhandse akte in een authentieke akte	12
1.1.2.5. In het geval van akten betreffende een hypothecaire lening of krediet	12
1.2. Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar met betrekking tot verdelingen	13
1.3. Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar voorafgaand aan de overdracht van kavels uit een verkavelingsvergunning	13
1.4. Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar tot mededeling aan de overheid van de partijen en identificatie van de grond bij een overdracht.	15
1.5. Informatieplicht met betrekking tot overeenkomsten	15
1.6. Informatieplicht met betrekking tot publiciteit	17
1.7. Sancties bij de niet-naleving van de informatieverplichtingen	18
2. Recht van voorkoop	20
2.1. Modaliteiten, toepassingsgebied en uitzonderingen	20
2.1.1. Modaliteiten en toepassingsgebied	20
2.1.2. Uitzonderingen	21
2.2. Rangorde	23
2.3. Procedurele aspecten, taak van de instrumenterende ambtenaar, en sanctieregeling	25
2.3.1. Procedurele aspecten en taak van de instrumenterende ambtenaar	25
2.3.2. Sanctieregeling	30

RUIMTELIJKE ORDENING: STAND VAN ZAKEN MET BETREKKING TOT DE INFORMATIEVERPLICHTINGEN EN HET RECHT VAN VOORKOOP

Geert Van Hoorick
Hoofddocent UGent

1. In deze bijdrage wordt ingegaan op de informatieverplichtingen in de ruimtelijke ordening die onder meer voor notarissen van belang zijn. Daarbij gaat het vooreerst om de uitdrukkelijke informatieverplichtingen. Sommige van deze informatieverplichtingen richten zich tot instrumenterende ambtenaren, zoals de notarissen. Andere zijn niet alleen voor instrumenterende ambtenaren bedoeld, maar ook voor andere beroepsmensen in de vastgoedsector, of zelfs de gewone burger. Daarnaast komen ook de uitdrukkelijke verplichtingen inzake het recht van voorkoop inzake ruimtelijke ordening aan bod. Telkens wordt niet alleen ingegaan op de door de decreetgever opgelegde verplichtingen, maar ook op de niet-uitdrukkelijke verplichtingen, die daar doorgaans mee samenhangen.

1. Informatieverplichtingen

2. De artikelen 5.2.1 tot en met 5.2.7 VCRO gaan in op de diverse informatieverplichtingen. Zij moeten evenwel worden samen gelezen met de artikelen 7.6.4 en 7.6.5 VCRO, die overgangsmaatregelen terzake bevatten.

1.1. Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar met betrekking tot “alle” akten

1.1.1. Gemeenten met goedgekeurd plannen- en vergunningenregister

1.1.1.1. “Normaal” geval

3. Vanaf de 31^e dag nadat in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd is dat de gemeente, waar het onroerend goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, gelden de volgende verplichtingen, tenzij de overeenkomsten reeds zijn gesloten of de openbare verkoopverrichtingen reeds zijn aangevat vóór dit tijdstip (het bewijs hiervan kan met alle middelen worden geleverd)¹. In de twee uitzonderingsgevallen gelden de verplichtingen die van toepassing zijn voor de gemeenten zonder goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

De instrumenterende ambtenaar dient in alle onderhandse en authentieke akten van verkoop of van verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, van een inbreng van een onroerend goed in een vennootschap, en ook in alle akten van vestiging van erfpacht of opstal en in elke andere akte van een eigendomsoverdracht ten bezwarende titel, met uitzondering van huwelijkscontracten en hun wijzigingen en contracten aangaande de mandeligheid, een aantal verplichte vermeldingen op te nemen, met name:

¹ Art. 7.6.4 VCRO.

- 1° of er voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt;
- 2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister;
- 3° of er voor het onroerend goed een dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 en iedere in de zaak gewezen beslissing;
- 4° of er op het onroerend goed een voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1;
- 5° of er voor het onroerend goed een verkavelingsvergunning van toepassing is;
- 6° of het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2°, voor de overdracht verplichte as-buittattest is uitgereikt en gevalideerd².

Volgens de rechtsleer³ vallen verdelingsakten in het grootste deel van de gevallen niet onder deze regeling, en vallen overdrachten ten kostenloze titel en aan- of verkoopbeloften ook niet onder de regeling, doch het is aan te raden de regeling hierop toe te passen. Het Hof van Beroep te Gent heeft in een arrest van 25 februari 2009⁴ bevestigd dat een aan- of verkoopbelofte is geen onderhandse akte van verkoop is en ook geen andere akte van een eigendomsoverdracht ten bezwarende titel, vermits de eigendom slechts overgaat bij het tot stand komen van de verkoopovereenkomst, zodat deze verplichtingen daarop niet van toepassing zijn.

In geval van een authentieke akte komen daar nog twee bijkomende verplichte vermeldingen bovenop:

- 1° de verklaring van de verwerver dat hij een stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen, dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werd verleend⁵;
- 2° een verwijzing naar artikel 4.2.1 VCRO (dit is het vergunningenartikel)⁶.

Uit de eerste bijkomende verplichting kan worden afgeleid dat vóór het verlijden van de authentieke akte, de verwerver een stedenbouwkundig uittreksel moet worden verleend. In het geval dat de koper dit nog niet mocht hebben, is dit de taak van de instrumenterende ambtenaar.

(a) Omvang van de informatieplicht

4. Om deze vermeldingen te kunnen doen, dient de instrumenterende ambtenaar de benodigde informatie op te vragen aan de gemeente door middel van het aanvragen van een stedenbouwkundig uittreksel, eventueel gecombineerd met het modelformulier vastgoedinformatie, maar de VCRO legt zelfstandig aan de instrumenterende ambtenaar op de opgesomde vermeldingen te doen. Dit is meer dan het louter attesteren van wat anderen hem verklaren. In het licht van de zelfstandige verplichting die de VCRO aan de instrumenterende ambtenaar oplegt, volstaat het uiteraard niet in de akte op te nemen dat het goed “*volgens de verklaring van de verkoper*” b.v. ligt in een woongebied. Het is daarentegen wel gebruikelijk dat

² Art. 5.2.1, §1, en art. 7.6.4 VCRO. Het as-buittattest zal echter maar operationeel zijn vanaf een door de Vlaamse Regering bepaalde datum (art. 4.2.12, §1, VCRO).

³ S. SNAET, “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatieverstopping in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening, *Notarius* 2000, (41) 47; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieverstopping en het recht van voorkoop”, *T.Not.* 2000, (322) 343.

⁴ Gent (12^e kamer) 25 februari 2009, 2007/AR/2340, www.cass.be.

⁵ Art. 5.2.1, §1, tweede lid, VCRO.

⁶ Art. 5.2.1, §1, derde lid, VCRO.

de instrumenterende ambtenaar bij de verplichte vermeldingen in de akte verwijst naar het stedenbouwkundig uittreksel dat hij van de gemeente heeft ontvangen.

De vraag rijst of de instrumenterende ambtenaar de antwoorden van de gemeente moet controleren. Een vroegere parlementaire voorbereiding⁷ liet dit uitschijnen en stelt dat de notaris zich desnoods ter plaatse moet vergewissen van de situatie. In de meeste rechtsleer⁸ werd aangegeven dat de parlementaire voorbereiding op dat punt onrealistisch was en op de notaris een te zware last legde.

Een genuanceerd standpunt lijkt ons ook nu nog aangewezen. Op basis van het feit dat de VCRO zelfstandig aan de instrumenterende ambtenaar oplegt de opgesomde vermeldingen te doen, mag worden afgeleid dat de instrumenterende ambtenaar dus de informatie moet controleren binnen zijn mogelijkheden, dit is door te toetsen aan zijn eigen persoonlijke ervaring en kennis en aan de andere gebruikelijke informatiekanalen (zoals de hypotheekstaat, de verklaringen van de partijen, en het internet). Een toepassing van vroeger uit de rechtspraak is een geval waarin naast de verkopers ook de notaris burgerrechtelijk aansprakelijk werd gesteld die een verkavelingsplan niet had gecontroleerd, zodat de kopers ongemerkt een kavel hadden gekocht zonder oprit, terwijl de verkavelingsakte sprak van een kavel met oprit⁹. Bij eventuele tegenstrijdige informatie heeft de instrumenterende ambtenaar de plicht tot nader onderzoek over te gaan. Dit is natuurlijk iets anders dan dat de notaris zich bij iedere verkoop ter plaatse zou moeten gaan vergewissen van de feitelijke situatie. Doch ook een bezoek ter plaatse kan in bepaalde omstandigheden inderdaad verwacht worden van de notaris, zoals bij een openbare verkoop, of wanneer hij tegenstrijdige informatie heeft ontvangen nopens een bouwbedrijf, of wanneer hij weet of behoort te weten dat de gegevens op het ingevuld modelformulier niet kloppen met de feitelijke toestand.

Ook mag op basis van art. 9, § 1, derde lid, Organieke Wet Notariaat¹⁰ van de notaris (en op basis van de beginselen van behoorlijk bestuur voor andere instrumenterende ambtenaren) meer worden verwacht dan wat uitdrukkelijk is voorgeschreven in de VCRO. Met andere woorden het verdient aanbeveling dat de instrumenterende ambtenaar, omwille van zijn burgerlijke aansprakelijkheid, die uitdrukkelijke verplichtingen kadert in zijn ruimere voorlichtings-

⁷ Memorie van Toelichting bij het Decreet ruimtelijke ordening, *Parl.St.* VI.Parl. 1998-99, nr. 1332/1, 68.

⁸ Zie o.m. A. CARETTE, "De informatieplicht uit het Decreet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening", P. FLAMEY en J. GHYSELS (ed.), *Ruimtelijke ordening en stedenbouw anno 2000*, Diegem, Kluwer, (173) 186.

⁹ Gent 8 januari 1957, besproken in: M. VAN DIEVOET, "De aansprakelijkheid van de notaris op grond van R.O. en milieurechtelijke verplichtingen in Vlaanderen", in: P. FLAMEY, J. GHYSELS en H. BERQUIN (ed.), *Het milieurecht en de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, 156, noot 28.

¹⁰ Art. 9, § 1, derde lid, Organieke Wet Notariaat bevat een versterkte zorgplicht (zie C. DE WULF, "Het opstellen en het verlijden van notariële akten onder de vernieuwde Organieke Wet Notariaat", in: X (ed.), *De nieuwe notariswet*, Reeks Notariële Actualiteit nr. 11, Brugge, Die Keure, 2000, (13) 19 en 25-26): "De notaris licht elke partij altijd volledig in over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en geeft aan alle partijen op onpartijdige wijze raad." Voorlichten en adviseren zijn niet volledig hetzelfde: adviseren gaat verder dan voorlichten, want het is een standpunt innemen, terwijl voorlichten het aanwijzen van de verschillende mogelijkheden is (C. ENGELS, "De bepalingen van de nieuwe notariswet inzake de bevoegdheid, de adviesplicht, de uitvoerbaarheid, en andere wettelijk doorgevoerde wijzigingen", in: X (ed.), *De nieuwe notariswet*, Reeks Notariële Actualiteit nr. 11, Brugge, Die Keure, 2000, (55) 58). Onder meer in de materie van het bestuursrecht is deze voorlichtings- en raadgevingsplicht van groot belang. In de rechtspraak (Brussel 6 maart 1995, *Not.Fisc.M.* 1996, 9, noot C. GUILLEMYN, *Rev.Not.B.* 1996, 22; Gent 12 februari 1997, *R.W.* 1999-2000, 193, noot S. DENOO) werd reeds herhaaldelijk gesteld dat een louter juridische raad niet volstaat: de notaris moet de partijen ook inlichten nopens de economische gevolgen die een akte kan hebben.

en raadgevingsplicht. Indien de instrumenterende ambtenaar zich evenwel beperkt tot wat de decreetgever van hem vereist, kan hij daarvoor niet strafrechtelijk worden aangesproken.

(b) Stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsvergunning

5. De verplichting om in de akte te vermelden of voor het goed een stedenbouwkundige vergunning en/of verkavelingsvergunning is uitgereikt, is van het grootste belang. De instrumenterende ambtenaar zal dan ook deze stukken bekijken en onder meer nakijken of de vergunning wel degelijk slaat op het verkochte perceel. Het Hof van Beroep van Gent¹¹ stelde recent nog dat de notaris een beroepsfout begaat indien hij niet heeft gecontroleerd en dus niet heeft gezien dat de stedenbouwkundige vergunning van de overdrager betrekking heeft op een ander perceel dan het verkochte. In een oud arrest van het Hof van Beroep van Gent¹² werd naast de verkopers ook de notaris burgerrechtelijk aansprakelijk gesteld die een verkavelingsplan niet had gecontroleerd, zodat de kopers ongemerkt een kavel hadden gekocht zonder oprit, terwijl de verkavelingsakte sprak van een kavel met oprit.

6. Als men deze verplichting kadert in de voorlichtings- en raadgevingsplicht, dan hangen nog enkele andere verplichtingen hiermee samen.

Naast de stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen zijn er ook mogelijke andere administratieve beslissingen met betrekking tot die vergunningen, of stedenbouwkundige attesten en planologische attesten, meldingen, vermeldingen "vergund geacht" in het kader van het vermoeden van stedenbouwkundige vergunning, enz. Al deze zaken vindt men in het vergunningenregister, en dus ook in het stedenbouwkundig uittreksel terug, zodat de instrumenterende ambtenaar kan volstaan de partijen verwerver te wijzen op het belang van de informatie in dat uittreksel. Ook dient de instrumenterende ambtenaar in voorkomend geval de partijen wijzen op een eventuele schorsing van de stedenbouwkundige vergunning ingevolge de koppeling van de stedenbouwkundige vergunning met de milieuvergunning. In verband met het vermoeden van stedenbouwkundige vergunning nog het volgende: voor constructies die dateren van vóór de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, doch waarover in het vergunningenregister geen melding wordt gemaakt van het vermoeden van vergunning, kan een verklaring van de overdrager (op zijn eigen verantwoordelijkheid) in de akte worden opgenomen met het jaartal van oprichting. Dit kan de verwerver vooruithelpen onder meer om van bepaalde regelingen voor zonevreemde constructies te kunnen genieten.

Het spreekt vanzelf dat de instrumenterende ambtenaar desgevallend kopie van de vergunning opvraagt bij de overdrager of de gemeente¹³, en overmaakt aan de verwerver ten laatste vóór het verlijden van de authentieke akte. Op die manier kan de verwerver nog zelf onderzoeken of er geen bouwmisdrijf is. Bovendien vraagt de instrumenterende ambtenaar die vergunning ook

¹¹ Gent 23 februari 2001, *T.Not.* 2001, 622, noot F. BOUCKAERT.

¹² Gent 8 januari 1957, besproken in: M. VAN DIEVOET, "De aansprakelijkheid van de notaris op grond van R.O. en milieurechtelijke verplichtingen in Vlaanderen", in: P. FLAMEY, J. GHYSELS en H. BERQUIN (ed.), *Het milieurecht en de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, 156, noot 28.

¹³ Contra Rb. Leuven 18 februari 2003, *T.App.* 2003, afl. 2, 34. In dit vonnis werd aangenomen – zij het in het kader van mogelijke bouw misdrijven – dat de onderzoeksplicht van de notaris of de vastgoedmakelaar niet zo ver gaat dat hij verplicht is zich de stedenbouwkundige vergunning te laten overhandigen.

op voor zichzelf, om onder meer te kunnen controleren of de vergunning wel slaat op het verkochte perceel.

7. De instrumenterende ambtenaar moet ook nagaan of de stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning, het stedenbouwkundig attest, of het planologisch attest al dan niet vervallen zijn. Ook dat vindt men ten aanzien van de stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen in het vergunningenregister, en dus ook in het stedenbouwkundig uittreksel terug. Dit is evenwel zo essentiële informatie dat de instrumenterende ambtenaar niet kan nalaten partijen op die informatie te wijzen, en desgevallend te vermelden in de akte. Want is het zelfs niet een beetje misleidend in een akte alleen te vermelden dat er een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd, zonder de vermelding te doen (van in het stedenbouwkundig uittreksel) dat deze vervallen (en dus waardeloos is) ? De instrumenterende ambtenaar heeft de verplichting het verval van de vergunningen en de attesten binnen zijn mogelijkheden na te gaan, op basis van de gegevens die hij opvraagt van de gemeente en van de partijen. Immers het verval van deze vergunningen en attesten gebeurt desgevallend van rechtswege. De instrumenterende ambtenaar zal desgevallend de verklaringen en zijn bevindingen in de akte noteren¹⁴.

8. Ook vindt men rechtspraak¹⁵ die de notaris de verplichting oplegt (niet alleen bij de verkavelingsvergunning maar) ook bij de stedenbouwkundige vergunning de verwerver te wijzen op de voorwaarden die door de overheid zijn opgelegd. Deze rechtspraak blijft actueel omdat de VCRO bepaalt dat ook in een stedenbouwkundige vergunning niet alleen voorwaarden maar ook lasten kunnen worden opgelegd. De instrumenterende ambtenaar zal die zaken dus nakomen in de akte de verklaring van de verwerver opnemen dat hij van deze lasten en voorwaarden op de hoogte werd gesteld.

(b) Stedenbouwkundige bestemming

9. Het vermelden van de meest recente stedenbouwkundige bestemming is een andere belangrijke verplichting, waarover er wat rechtspraak is. Zo werd in de rechtspraak¹⁶ een notaris burgerlijk aansprakelijk gesteld omdat hij niet het gewestplan had geraadpleegd dat zes maanden voor het verlijden van de akte was openbaar gemaakt, zodat hij niet had gezien dat de grond geen "bouwgrond" meer was. In een ander vonnis¹⁷ werd er ook op gewezen dat de notaris de stedenbouwkundige bestemming voor het totale goed moet vermelden, in casu dat het goed voor een strook van 10 meter langs de straatzijde in parkgebied lag (voor de rest in landschappelijk waardevol agrarisch gebied). In een vrij recent vonnis¹⁸ werd geoordeeld dat de

¹⁴ Rb. Brussel 3 maart 2000, gepubliceerd in: P. FLAMEY, J. GHYSELS en H. BERQUIN (ed.), *Het milieurecht en de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, 183.

¹⁵ Rb. Tongeren 15 juni 2000, gepubliceerd in: P. FLAMEY, J. GHYSELS en H. BERQUIN (ed.), *Het milieurecht en de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, 201.

¹⁶ Gent 24 juni 1991, samengevat in C. VANHALEWYN en H. JACOBS, *Notariële beroepsaansprakelijkheid, Bespreking van de Belgische rechtspraak 1990-92*, Brussel, Bruylant, 1994, 45, nr. 1037.

¹⁷ Rb. Gent 28 november 2000, gepubliceerd in: P. FLAMEY, J. GHYSELS en H. BERQUIN (ed.), *Het milieurecht en de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, 224.

¹⁸ Rb. Gent (4^e kamer) 5 januari 2006, A.R. 00/2483/A, *onuitg.*

notaris een fout had begaan door niet de bestemming volgens het gewestplan te vermelden in de authentieke akte. In casu had de koper een perceel gekocht aanpalend aan zijn tuin, aan 285 BEF/m² (wellicht om de tuin te kunnen uitbreiden), doch bleek dit perceel te liggen in natuurgebied. De koper had enkel de notaris gedagvaard in schadevergoeding. Evenwel werd de notaris niet burgerlijk aansprakelijk gesteld, omdat de rechtbank oordeelde dat de koop reeds voltrokken was op het ogenblik van de onderhandse overeenkomst, waarin de notaris niet had bemiddeld, en dat de fout dus niet in causaal verband stond met de schade.

Bij het vermelden van de stedenbouwkundige bestemming zijn termen zoals “bouwgrond”, “bouwland” (dit is akkerland), “toekomstgrond” of “weekendgrond” niet volgens de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen. Indien men de term “bouwgrond” wil gebruiken, dan mag dit volgens ons alleen voor een perceel waarvoor een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning, of stedenbouwkundig attest geldt, en dan is dit een vermelding die wordt gedaan onverminderd de verplichting tot vermelding van de stedenbouwkundige bestemming.

(c) Bouwmisdrijven

10. De VCRO legt aan de instrumenterende ambtenaar met betrekking tot bouwmisdrijven slechts twee verplichtingen op, met name de verplichting om melding te maken of er voor het onroerend goed een dagvaarding wegens een bouwmisdrijf werd uitgebracht en van iedere in de zaak gewezen beslissing, en de verplichtingen bij akten houdende overdracht van een onroerend goed waarop een (door de rechter uitgesproken) herstelmaatregel rust. Voor de verwerver echter zegt het feit dat geen dagvaarding werd uitgebracht, eigenlijk niet veel over het feit of op het goed al dan niet een bouwmisdrijf rust. Zo kan een proces-verbaal zijn opgesteld wegens een bouwmisdrijf. Er mag op grond van de voorlichtings- en raadgevingsplicht van de instrumenterende ambtenaar dan ook worden aangenomen dat van hem meer mag worden verwacht dan de VCRO voorschrijft.

11. Indien een dagvaarding werd uitgebracht voor een bouwmisdrijf, zal de instrumenterende ambtenaar deze informatie onder meer kunnen halen uit het stedenbouwkundig uittreksel en de hypotheekstaat.

Indien een proces-verbaal werd opgesteld voor een bouwmisdrijf, doch nog geen dagvaarding werd uitgebracht, zal de notaris deze informatie kunnen halen uit het stedenbouwkundig uittreksel, doch niet uit de hypotheekstaat.

Indien op het goed een bouwmisdrijf rust, doch nog geen proces-verbaal werd opgesteld voor dit bouwmisdrijf, zal de instrumenterende ambtenaar deze informatie alleen maar hebben door een verklaring van de partijen of eigen bevindingen. In beginsel moet de notaris zelf geen controle van de bouwwerken doen op hun wettigheid¹⁹, maar bij een openbare verkoop mag dit wel van hem worden verwacht, of wanneer hij tegenstrijdige informatie heeft ontvangen nopens een bouwmisdrijf, of kortom wanneer hij weet of behoort te weten van een bouwmisdrijf (b.v. een verdieping teveel gebouwd, een woning zonder stedenbouwkundige vergunning opgericht), en dan moet hij de partijen daarop attent maken. Zo werd door het Hof van Beroep van

¹⁹ Rb. Leuven 18 februari 2003, *T.App.* 2003, afl. 2, 34. In dit vonnis werd aangenomen dat de onderzoeksplicht van de notaris of de vastgoedmakelaar niet zo ver gaat dat hij verplicht is ter plaatse te gaan controleren of er geen bouwwerken in strijd met een vergunning werden opgericht.

Antwerpen²⁰ geoordeeld dat de notaris die bij een openbare verkoop ralaat te vermelden dat een in aanbouw zijnde chalet en vijver op de verkochte grond niet vergund zijn, tekortschiet in zijn informatieplicht.

12. In al deze gevallen mag voorafgaand aan het verlijden van de authentieke akte van de notaris worden verwacht dat hij eerst tracht vooralsnog de toestand te regulariseren via een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning, of de partijen daarin bijstaat. Lukt dat niet en wil de verwerver, indien hij bij het opmaken van de onderhandse akte niet op de hoogte werd gesteld van de dagvaarding, afzien van de overeenkomst die nochtans reeds onderhands is gesloten, dan kunnen partijen de onderhandse overeenkomst vrijwillig ontbinden²¹. Indien de overdrager het daarmee niet eens is, kan de verwerver op grond van art. 6.3.1 VCRO of het gemeen recht, de nietigheid van de overeenkomst vorderen.

Wil de verwerver de overeenkomst laten doorgaan, en de kans daarvoor is uiteraard het kleinst wanneer er een dagvaarding werd uitgebracht, en het grootst wanneer er geen proces-verbaal werd opgemaakt, dan ligt het voor de hand dat de instrumenterende ambtenaar in de akte desgevallend melding maakt van het proces-verbaal. Dit maakt immers essentiële informatie uit voor de verwerver. Indien er een bouw misdrijf voorligt maar nog geen proces-verbaal is vastgesteld, wordt een clause opgenomen waarin de verwerver verklaart op de hoogte te zijn dat voor de opgerichte constructies (die best worden gespecificeerd, b.v. “de uitbouw van de keuken” of iets dergelijks) niet de vereiste vergunningen verkregen werden, en dat hij de notaris noch de overdrager in dat verband zal kunnen aansprakelijk stellen. Een zwakker geformuleerde clause, waarin de overdrager verklaart niet te kunnen verzekeren dat voor alle opgerichte constructies de vereiste vergunningen verkregen werden, en dat de verwerver de notaris noch de overdrager in dat verband zal kunnen aansprakelijk stellen, valt af te raden. Immers een clause dat de koper geen verhaal zal hebben tegen de verkoper of de notaris ook al voldoen de gebouwen niet aan de voorschriften van de bevoegde overheid, werd door de Rechtbank van Eerste Aanleg van Turnhout²² afgekeurd in een geval waarin een duidelijk bouw misdrijf voorlag. De rechtbank was van oordeel dat de notaris was tekortgeschoten in zijn informatieplicht: hij had in de akte op ondubbelzinnige wijze moeten aangeven dat op het goed een bouw misdrijf rustte. Wanneer er geen bouw misdrijven kleven aan het goed, wordt gewoonlijk een clause opgenomen waarin de overdrager verklaart voor alle werken en functiewijzigingen de vereiste vergunningen te hebben verkregen, en deze vergunningen uiterlijk bij het verlijden van de authentieke akte in kopie te overhandigen (respectievelijk te hebben overhandigd) aan de verwerver.

(d) Stedenbouwkundig uittreksel en verwijzing naar vergunningenartikel

13. In geval van een authentieke akte moet de instrumenterende ambtenaar de verklaring opnemen van de verwerver dat hij een stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen, dat ten

²⁰ Antwerpen 30 maart 1999, *Amén*. 2000, 141, noot O. JAMAR; *Limb. Rechtsl.* 1999, 165.

²¹ Sinds een decreet van 23 november 2007 (B.S. 3 januari 2008) geldt daarvoor slechts in principe twee maal een vast registratierecht van 10 euro (zie M.A. MASSCHELEIN, “De minnelijke ontbinding van de onderhandse koopovereenkomst: fiscale aspecten”, *Nieuw Notarieel Kwartaalschrift* 2008, afl. 1, 34-37).

²² Rb. Turnhout 16 oktober 1989, *Turnhouts Rechtsleven* 1991, 56.

hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werd verleend, alsook een verwijzing naar artikel 4.2.1 VCRO (dit is het vergunningenartikel).

Uit de eerste bijkomende verplichting kan worden afgeleid dat vóór het verlijden van de authentieke akte, de verwerver een stedenbouwkundig uittreksel moet worden verleend. In het geval dat de koper dit nog niet mocht hebben, is dit de taak van de instrumenterende ambtenaar. In het kader van de voorlichtings- en raadgevingsplicht mag worden verwacht dat in geval het stedenbouwkundig uittreksel een half jaar oud is, de instrumenterende ambtenaar zorgt voor een nieuw: stedenbouwkundige informatie kan immers heel vlug wijzigen. Hij neemt best een bepaling in de akte op dat de informatie uit het stedenbouwkundig uittreksel geldt onder voorbehoud van eventuele latere wijzigingen in het plannen- en vergunningenregister.

De verwijzing naar het vergunningenartikel mag op een algemene, samenvattende wijze, zoals dat gebruikelijk was onder de gelding van de Stedenbouwwet. Het artikel hoeft met andere woorden niet meer te worden geciteerd.

In het kader van de voorlichtings- en raadgevingsplicht is het aangewezen dat de instrumenterende ambtenaar de partijen in voorkomend geval meer uitleg verschaft over het feit dat een stedenbouwkundige vergunning vereist is (en mogelijks niet zal kunnen worden bekomen) bij bepaalde functiewijzigingen van bebouwde onroerende goederen. Vooral dat zij steeds nodig is bij de bewoning door niet-landbouwers van een vroegere exploitatiewoning bij een landbouwbedrijf, kunnen de mensen gemakkelijk uit het oog verliezen.

In de rechtspraak²³ werd een notaris burgerlijk aansprakelijk gesteld die had opgetreden bij de verkoop van een grond, die hij had bestempeld als "*bouwgrond*", doch waarbij hij niet vooraf een stedenbouwkundig attest had aangevraagd. Het mag als een goede notariële praktijk worden aangenomen dat een notaris die "*bouwgrond*" wenst te verkopen, buiten het geval van een nog geldende stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning, over een nog geldig stedenbouwkundig attest beschikt.

1.1.1.2. In geval van een herstelmaatregel

14. Indien op het onroerend goed, ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing, een verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren, in de zin van de artikelen 6.1.41 tot en met 6.1.43 VCRO, dan komen daar nog drie bijkomende verplichtingen bovenop:

1° dit wordt in een afzonderlijke akte vermeld;

2° in deze akte wordt tevens vermeld dat de nieuwe eigenaar, voor zover de tenuitvoerlegging van de door de rechter bevolen herstelmaatregel niet verjaard is, de verbintenis aangaat om de opgelegde herstelmaatregel uit te voeren, onverminderd de verplichting van de oorspronkelijke eigenaar;

3° de instrumenterende ambtenaar stuurt een afschrift van die akte aan de stedenbouwkundige inspecteur²⁴.

1.1.1.3. In het geval van overname van de heffingsplicht inzake planbaten

²³ Rb. Brussel 12 april 1983, samengevat in: C. VANHALEWYN, *De burgerlijke beroepsaansprakelijkheid van de notaris. Tien jaar Belgische rechtspraak*, Altiora, 1991, 168, nr. 243.

²⁴ Art. 5.2.1, §1, vierde lid, VCRO.

15. Indien ten gevolge van de overdracht van een onroerend goed, opgenomen in een onderhandse of authentieke akte, de heffingsplicht inzake planbaten, vermeld in artikel 2.6.8 VCRO, wordt overgenomen, dan komt er een verplichting bovenop de verplichtingen in het “normaal” geval, met name stuurt de instrumenterende ambtenaar binnen de dertig dagen een afschrift van deze akte aan de Vlaamse Belastingdienst. In voorkomend geval zijn artikel 433 tot en met 435 Wetboek van Inkomstenbelastingen van overeenkomstige toepassing²⁵.

In het kader van de voorlichtings- en raadgevingsplicht mag worden verwacht van de instrumenterende ambtenaar dat hij partijen erop wijst dat het recht op planschadevergoeding onder meer ontstaat bij een overdracht ten bezwarende titel, en dat het vorderingsrecht op planschadevergoeding verjaart één jaar na het ontstaan.

1.1.1.4. In het geval van opname van een onderhandse akte in een authentieke akte

16. Indien de instrumenterende ambtenaar een onderhandse akte in een authentieke akte dient op te nemen, waarbij de eerste niet beantwoordt aan de voorschriften van artikel 5.2.5 (de informatieverplicht met betrekking tot overeenkomsten), dan wijst hij de partijen bij de opmaak van de akte op artikel 5.2.5, 6.1.1, eerste lid, 4° (strafbaar karakter van het niet naleven van de informatieverplichtingen), en 6.3.1 VCRO (vernietiging van de titel). Hij neemt dan ook de verklaring van de partijen in de akte op dat hij de partijen op die zaken heeft gewezen. Overeenkomstig art. 6.3.1, tweede lid, VCRO kan de vordering tot vernietiging niet meer worden ingeroepen indien de inbreuk op de informatieverplicht met betrekking tot de publiciteit en de onderhandse overeenkomst is rechtgezet bij de authentieke akteverlening en de informatiegerechtigde in deze akte verzaakt aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieverplicht. De instrumenterende ambtenaar handelt naar deze bepaling.

1.1.1.5. In het geval van akten betreffende een hypothecaire lening of krediet

17. De instrumenterende ambtenaar vermeldt in alle akten betreffende een hypothecaire lening of krediet dezelfde gegevens als opgesomd bij het “normaal” geval indien de lening of het krediet enkel betrekking heeft op de financiering en uitvoering van vergunningsplichtige werken. Daarnaast worden eveneens de gegevens over de vergunning opgenomen indien de lening betrekking heeft op de financiering van vergunningsplichtige werken ingevolge de VCRO. Indien de vergunning nog niet verkregen werd, wordt de eerste schijf van de lening pas uitbetaald nadat de vergunning aan de leningmaatschappij bezorgd is²⁶.

1.1.2. Gemeenten zonder goedgekeurd plannen- en vergunningenregister

1.1.2.1. “Normaal” geval

18. In de overige gemeenten, gelden de volgende verplichtingen²⁷.

De instrumenterende ambtenaar dient in alle onderhandse en authentieke akten van verkoop of van verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, van een inbreng van een

²⁵ Art. 5.2.1, §1, vijfde lid, VCRO.

²⁶ Art. 5.2.1, §2, VCRO.

²⁷ Art. 7.6.4 VCRO.

onroerend goed in een vennootschap, en ook in alle akten van vestiging van erfpacht of opstal en in elke andere akte van een eigendomsoverdracht ten bezwarende titel, met uitzondering van huwelijkscontracten en hun wijzigingen en contracten aangaande de mandeligheid, een aantal verplichte vermeldingen op te nemen, met name:

- 1° of er voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt;
- 2° of er voor het onroerend goed een dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 en iedere in de zaak gewezen beslissing²⁸.

Uit de interpretatieve bepaling van artikel 7.6.4, vierde lid, VCRO mag worden afgeleid dat de verplichting geldt de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed te vermelden²⁹, volgens de benamingen gebruikt in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Een aankoopbelofte is geen onderhandse akte van verkoop³⁰ en ook geen andere akte van een eigendomsoverdracht ten bezwarende titel, vermits de eigendom slechts overgaat bij het tot stand komen van de verkoopovereenkomst, zodat deze verplichtingen daarop niet van toepassing zijn.

In geval van een authentieke akte komt daar nog één bijkomende verplichte vermelding bovenop, met name een verwijzing naar artikel 4.2.1 VCRO (dit is het vergunningenartikel)³¹.

Het verdient aanbeveling dat de instrumenterende ambtenaar, omwille van zijn burgerlijke aansprakelijkheid, zoveel mogelijk de verplichtingen zoals die gelden voor gemeenten mét goedgekeurd plannen- en vergunningenregister toepast, alsook de niet-uitdrukkelijke verplichtingen die daarmee samenhangen en voortvloeien uit zijn voorlichtings- en raadgevingsplicht. Het onderscheid dat tussen de gemeenten wordt ingevoerd is immers weinig pertinent, daar ook de andere informatie bij de gemeente vrij gemakkelijk kan worden verkregen, terwijl het voor de verwerver bekomen van alle informatie wel heel belangrijk is. De verwijzing naar het stedenbouwkundig uittreksel kan zolang de gemeente geen plannen- en vergunningenregister heeft, worden vervangen door een verwijzing naar een inlichtingenbrief van de gemeente waarin onder meer de stedenbouwkundige bestemming van het perceel wordt aangegeven³². Indien de instrumenterende ambtenaar zich evenwel beperkt tot wat de decreetgever van hem vereist, kan hij daarvoor niet strafrechtelijk worden aangesproken.

1.1.2.2. In geval van een herstelmaatregel

19. Indien op het onroerend goed, ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing, een verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren, in de zin van de artikelen 6.1.41 tot en met 6.1.43 VCRO, dan komen daar nog drie bijkomende verplichtingen bovenop:

- 1° dit wordt in een afzonderlijke akte vermeld;
- 2° in deze akte wordt tevens vermeld dat de nieuwe eigenaar, voor zover de tenuitvoerlegging van de door de rechter bevolen herstelmaatregel niet verjaard is, de verbintenis aangaat om de

²⁸ Art. 5.2.1, §1, VCRO.

²⁹ Art. 5.2.1, §1, tweede lid, VCRO.

³⁰ Gent (12^e kamer) 25 februari 2009, 2007/AR/2340, www.cass.be.

³¹ Art. 5.2.1, §1, derde lid, VCRO.

³² Redenering uit art. 7.6.5, § 1 VCRO.

opgelegde herstelmaatregel uit te voeren, onverminderd de verplichting van de oorspronkelijke eigenaar;

3° de instrumenterende ambtenaar stuurt een afschrift van die akte aan de stedenbouwkundige inspecteur³³.

1.1.2.3. In het geval van overname van de heffingsplicht inzake planbaten

20. In het geval van overname van de heffingsplicht inzake planbaten gelden geen bijkomende verplichtingen³⁴. Het verdient aanbeveling dat de instrumenterende ambtenaar, omwille van zijn burgerlijke aansprakelijkheid, zoveel mogelijk de verplichtingen zoals die gelden voor gemeenten mét goedgekeurd plannen- en vergunningenregister toepast. Het onderscheid dat tussen de gemeenten wordt ingevoerd is immers weinig pertinent, daar ook de andere informatie bij de gemeente vrij gemakkelijk kan worden verkregen, terwijl het voor de verwerver bekomen van alle informatie wel heel belangrijk is. Indien de instrumenterende ambtenaar zich evenwel beperkt tot wat de decreetgever van hem vereist, kan hij daarvoor niet strafrechtelijk worden aangesproken.

1.1.2.4. In het geval van opname van een onderhandse akte in een authentieke akte

21. In het geval van opname van een onderhandse akte in een authentieke akte gelden geen bijkomende verplichtingen³⁵. Het verdient aanbeveling dat de instrumenterende ambtenaar, omwille van zijn burgerlijke aansprakelijkheid, zoveel mogelijk de verplichtingen zoals die gelden voor gemeenten mét goedgekeurd plannen- en vergunningenregister toepast. Het onderscheid dat tussen de gemeenten wordt ingevoerd is immers weinig pertinent, daar ook de andere informatie bij de gemeente vrij gemakkelijk kan worden verkregen, terwijl het voor de verwerver bekomen van alle informatie wel heel belangrijk is. Indien de instrumenterende ambtenaar zich evenwel beperkt tot wat de decreetgever van hem vereist, kan hij daarvoor niet strafrechtelijk worden aangesproken.

1.1.2.5. In het geval van akten betreffende een hypothecaire lening of krediet

22. In het geval van akten betreffende een hypothecaire lening of krediet gelden geen bijkomende verplichtingen³⁶. Het verdient aanbeveling dat de instrumenterende ambtenaar, omwille van zijn burgerlijke aansprakelijkheid, zoveel mogelijk de verplichtingen zoals die gelden voor gemeenten mét goedgekeurd plannen- en vergunningenregister toepast. Het onderscheid dat tussen de gemeenten wordt ingevoerd is immers weinig pertinent, daar ook de andere informatie bij de gemeente vrij gemakkelijk kan worden verkregen, terwijl het voor de verwerver bekomen van alle informatie wel heel belangrijk is. Indien de instrumenterende ambtenaar zich evenwel beperkt tot wat de decreetgever van hem vereist, kan hij daarvoor niet strafrechtelijk worden aangesproken.

³³ Art. 5.2.1, §1, vierde lid, VCRO.

³⁴ Art. 7.6.4 VCRO.

³⁵ Art. 7.6.4 VCRO.

³⁶ Art. 7.6.4 VCRO.

1.2. Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar met betrekking tot verdelingen

23. De verplichtingen met betrekking verdelingen gelden ongeacht de gemeenten al dan niet beschikken over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister³⁷.

Bij verdeling van een onroerend goed zonder dat een verkavelingsvergunning is afgegeven, stuurt de instrumenterende ambtenaar bij aangetekende brief, twintig dagen vóór de datum die voor de openbare verkoping of voor de ondertekening van de akte is vastgesteld, het plan van de verdeling en een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader worden aangegeven, naar het college van burgemeester en schepenen. De opmerkingen die het college van burgemeester en schepenen eventueel en bij wijze van inlichting maakt, moeten in de akte worden vermeld, evenals de vermelding dat voor de verdeling geen verkavelings of stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven en dat er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt. De instrumenterende ambtenaar neemt bovendien een verwijzing naar artikel 4.2.1 VCRO op in de akte. De onderhandse akten waarin die verrichtingen worden vastgelegd, bevatten dezelfde vermeldingen. Deze verplichtingen gelden voor alle akten van eigendomsoverdracht of eigendomsverklaring, verhuring voor meer dan negen jaar, erfpacht of opstal³⁸.

Deze bepalingen moeten samen gelezen worden met de bepalingen omtrent de verkavelingsvergunning: het gaat dus om een akte van verdeling van een onroerend goed, zonder dat er een voorafgaande verkavelingsvergunning nodig is (b.v. het is een gift, of de afgesplitste gedeelten zijn niet bestemd voor het oprichten van woningen). Bedoeld wordt een verticale splitsing van een, al dan niet bebouwd, onroerend goed.

De eventuele opmerkingen van het college van burgemeester en schepenen gelden ten titel van inlichting en kunnen de splitsing niet verhinderen.

Wanneer een grond met het oog op verkoop voor woningbouw wordt afgesplitst van een bebouwd onroerend goed, mag geen akte van verdeling worden opgemaakt, doch moet een verkavelingsvergunning worden aangevraagd. Volgens sommige rechtsleer³⁹ kan een uitzondering gemaakt worden wanneer voor deze af te splitsen grond reeds een stedenbouwkundig attest of een stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd, en mits de voorwaarden van deze vergunning of dat attest worden gerespecteerd, onder meer inzake de zijdelingse bouwvrije stroken.

1.3. Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar voorafgaand aan de overdracht van kavels uit een verkavelingsvergunning

24. De verplichtingen voorafgaand aan de overdracht van kavels uit een verkavelingsvergunning gelden ongeacht de gemeenten al dan niet beschikken over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister⁴⁰.

³⁷ Art. 7.6.4 VCRO.

³⁸ Art. 5.2.2 VCRO.

³⁹ D. MICHIELS, "De praktische gevolgen voor de notarissenpraktijk van de nieuwe, geldende stedenbouwreglementering in Vlaanderen", in P. FLAMEY, J. GHYSELS en H. BERQUIN (eds.), *De notariële praktijk en het milieurecht in Vlaanderen*, Diegem, Kluwer, 2002, 19.

⁴⁰ Art. 7.6.4 VCRO.

Vóór de vervreemding, verhuring voor meer dan negen jaar of vestiging van een zakelijk recht, met inbegrip van bezwaren met hypotheek, maar met uitzondering van erfdienstbaarheden, betreffende een kavel gelegen in een verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning is verkregen, moet, op verzoek van de eigenaar of eigenaars van de stukken grond, voor een instrumenterende ambtenaar een akte worden verleden van de verdeling van die stukken grond en van de aan de verkaveling verbonden lasten. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen vermelden, de eigenaars identificeren en hun titel van eigendom aangeven. De verkavelingsvergunning en het verkavelingsplan worden als bijlagen bij die akte gevoegd en worden, samen met de akte, op verzoek van de instrumenterende ambtenaar die de akte heeft verleden, binnen twee maanden na het verlijden ervan, overgeschreven op het hypotheekkantoor van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen. De overschrijving van het verkavelingsplan mag worden vervangen door de neerlegging op het hypotheekkantoor van een door de instrumenterende ambtenaar gewaarmerkte afdruk van dat plan.

Heeft een eigenaar van een kavel een wijziging van de verkavelingsvergunning verkregen, dan moet ook, op zijn verzoek, voor een instrumenterende ambtenaar een akte worden verleden van de wijzigingen die werden aangebracht in de verkaveling van de stukken grond of in de lasten van de verkaveling. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen op het tijdstip van het verlijden vermelden, alle eigenaars van de in de verkavelingswijziging begrepen percelen identificeren en hun titel van eigendom aangeven. De akte moet eveneens een nauwkeurige opgave van de overschrijving van de verdelingsakte van de stukken grond bevatten. De beslissing tot wijziging van de verkavelingsvergunning en, in voorkomend geval, het nieuwe verdelingsplan worden als bijlage bij die akte gevoegd, om samen met die akte te worden overgeschreven zoals in §1 is bepaald.

In de publiciteit voor een verkaveling moet de gemeente, waar de verkaveling gelegen is, vermeld worden, en ook de datum en het nummer van de vergunning.

De instrumenterende ambtenaar brengt de partijen op de hoogte van de akte van verdeling en van het bestek van de verkaveling, van de bepalingen van de verkavelingsvergunning en van de wijzigingsbepalingen. Hij maakt in de akte van verkoop, van verhuring, van erfpacht of opstal melding van die kennisgeving, en van de datum van de vergunning.

De instrumenterende ambtenaar neemt een verwijzing naar artikel 4.2.1 VCRO op in de akte.

De onderhandse akten waarin die verrichtingen worden vastgelegd, bevatten dezelfde vermeldingen⁴¹.

Overigens ook uit de rechtspraak⁴² blijkt dat de instrumenterende ambtenaar desgevallend, op straffe van zijn burgerrechtelijke aansprakelijkheid, de verwervers moet attent maken op de draagwijdte van de lasten en voorwaarden van een verkavelingsvergunning.

Als men deze bepalingen samen leest met de bepalingen inzake de verkavelingsvergunningsplicht, dan is er een duidelijke volgorde: 1° verkavelingsvergunning, 2° desgevallend een attest dat de lasten van de eerste fase zijn uitgevoerd of een voldoende financiële waarborg werd gesteld, 3° verkavelingsakte, en 4° verkoop van loten (zelfs het maken van publiciteit is verboden indien er nog geen verkavelingsvergunning werd verleend).

⁴¹ Art. 5.2.3 VCRO.

⁴² Gent 11 februari 1997, *T.B.B.R.* 1999, 287, noot K. TROCH; besproken in: H. BERQUIN, "De praktische invloed van R.O. en milieurecht op de organisatie en de uitoefening van het notarisambt, met inbegrip van de deontologie", in: P. FLAMEY, J. GHYSELS en H. BERQUIN (ed.), *Het milieurecht en de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, (237) 244-249.

25. De vraag rijst of de instrumenterende ambtenaar de verkavelingsakte kan verlijden op verzoek van een deel van de (mede-)eigenaars die de verkavelingsvergunning hebben verkregen. Het antwoord is ontkennend. Daar de verkavelingsakte het zakenrechtelijk statuut van de verkaveling vastlegt, is de medewerking van alle eigenaars vereist. Alleen wanneer het gaat om verschillende eigenaars (niet: mede-eigenaars) en de eigendommen van de eigenaars die wel de akte willen ondertekenen voor uitvoering van de verkaveling vatbaar zijn, ook zonder daarbij de eigendommen van de weigerende eigenaars te betrekken, is het denkbaar dat een gedeeltelijke verkavelingsakte verleden wordt. Doch zelfs dan is het te verkiezen dat de bereidwillige eigenaars aan de verkavelingsvergunning verzaken en dan voor hun eigendommen alleen een nieuwe verkavelingsvergunning aanvragen, dit uiteraard wanneer stedenbouwkundige voorschriften de inwilliging van hun aanvraag waarschijnlijk maakt⁴³. Het verdient geen aanbeveling om de lasten en voorwaarden van de verkavelingsvergunning, ook in de verkavelingsakte (of latere akten) op te nemen, want daardoor zouden zij tevens het statuut van privaatrechtelijke erfdienstbaarheden krijgen, die later alleen met instemming van alle eigenaars gewijzigd kunnen worden. Indien de partijen toch erfdienstbaarheden willen opleggen, dan zal de instrumenterende ambtenaar hen wijzen op dit gevolg.

In de praktijk kwam het ook nogal eens voor dat de verkavelaar zich het recht voorbehield om zelf te stemmen, in plaats van de koper, met eventuele latere wijzigingen van de verkavelingsvergunning, niet alleen voor wat betreft de privaatrechtelijke erfdienstbaarheden, maar ook in de wijzigingsprocedure van het decreet. Een dergelijke praktijk dient ten sterkste afgekeurd, omdat de bedoeling van de decreetgever duidelijk is om de actuele eigenaars – en niet de verkavelaar – inspraak te geven, omdat juist zij er de gevolgen moeten van dragen⁴⁴.

1.4. Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar tot mededeling aan de overheid van de partijen en identificatie van de grond bij een overdracht.

26. De Vlaamse Regering kan bepalen dat bij een overdracht onder levenden van een eigendomsrecht en de vestiging of de overdracht onder levenden van een recht van opstal, van erfpacht, of van vruchtgebruik op een grond, de instrumenterende ambtenaar aan het departement mededeling moet doen van de partijen bij die rechtshandeling en van de identificatie van de grond⁴⁵. De bedoeling van deze bepaling is dat de Vlaamse overheid informatie krijgt nopens de grondprijzen. Vooralsnog heeft de Vlaamse Regering dit artikel niet uitgevoerd.

1.5. Informatieplicht met betrekking tot overeenkomsten

27. Vanaf de 31^e dag nadat in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd is dat de gemeente, waar het onroerend goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, gelden, tenzij de overeenkomsten reeds zijn gesloten (het bewijs hiervan

⁴³ M. BOES, "Milieu en notarieel recht", in: K. DEKETELAERE (ed.), *Handboek Milieurecht*, Brugge, Die Keure, 2001, (1413) 1422-1423; M. BOES, "Stedenbouwkundige voorschriften en privaatrechtelijke erfdienstbaarheden", *T.Not.* 1986, 97-105.

⁴⁴ M. BOES, "Milieu en notarieel recht", in: K. DEKETELAERE (ed.), *Handboek Milieurecht*, Brugge, Die Keure, 2001, (1413) 1428.

⁴⁵ Art. 5.2.4 VCRO.

kan met alle middelen worden geleverd), een aantal algemene verplichtingen⁴⁶ ten aanzien van onderhandse akten van verkoop of verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, of vestiging van een erfpacht of opstalrecht. Deze verplichtingen gelden voor iedereen die een dergelijke akte opmaakt en voor alle onroerende goederen, bebouwd of onbebouwd. Deze algemene verplichtingen slaan op de verplichte vermelding van bepaalde gegevens in de akte. Meer bepaald moeten volgende vermeldingen in de akte worden opgenomen:

- 1° of er voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt;
- 2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister;
- 3° of er voor het onroerend goed een dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 en iedere in de zaak gewezen beslissing;
- 4° of er op het onroerend goed een voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1;
- 5° of er voor het onroerend goed een verkavelingsvergunning van toepassing is;
- 6° of het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2°, voor de overdracht verplichte as-builtontest is uitgereikt en gevalideerd⁴⁷.

28. Het Hof van Cassatie heeft in een arrest van 3 juni 2010⁴⁸ gesteld dat de uit artikel 7.6.4, vierde lid, VCRO afgeleide verplichting om in afwachting van een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed te vermelden, volgens de benamingen gebruikt in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen, niet van toepassing is op de informatieplicht met betrekking tot overeenkomsten, net omdat de ganse informatieplicht met betrekking tot overeenkomsten eerst van toepassing is in gemeenten met een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister. Het zou inderdaad onlogisch zijn mocht één van de vermeldingen reeds vroeger moeten gebeuren. Men mag de leer uit het arrest niet per analogie toepassen op de informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar.

29. Volgens een arrest van het Hof van Beroep van Gent van 25 februari 2009⁴⁹ is een aankoopbelofte geen onderhandse akte van verkoop, zodat deze verplichtingen daarop niet van toepassing zijn. Een kandidaat-koper van een stuk grond met woning had een aankoopbelofte ondertekend. De aankoopbelofte, die onherroepelijk was, werd dezelfde dag nog “voor akkoord” ondertekend door de immobiliënmakelaar van de eigenaar van het onroerend goed, zodat tussen partijen een verkoopovereenkomst tot stand gekomen was. De aankoopbelofte voorzag evenwel in de mogelijkheid in hoofde van de belover om af te zien van de aankoop, mits het betalen van een forfaitaire schadevergoeding. Hij zag inderdaad af van de aankoop. Wanneer de eigenaar dan voor de rechter betaling van de schadevergoeding eiste, betwistte hij de geldigheid van de verkoopovereenkomst op grond van bedrog. De listige kunstgrepen bestonden volgens hem onder meer in het niet vermelden van de verplichte vermeldingen in de aankoopbelofte, terwijl daarop een strafsancie staat. Het Hof van Beroep heeft dit verweer van

⁴⁶ Art. 7.6.4 VCRO.

⁴⁷ Art. 5.2.5 VCRO. Het as-builtontest zal echter maar operationeel zijn vanaf een door de Vlaamse Regering bepaalde datum (art. 4.2.12, §1, VCRO).

⁴⁸ Cass. 3 juni 2010 (C.08.0552.N), www.cass.be.

⁴⁹ Gent (12^e kamer) 25 februari 2009, 2007/AR/2340, www.cass.be.

tafel geveegd, duidelijk stellende dat een aankoopbelofte geen onderhandse akte van verkoop uitmaakt.

30. Ofschoon de vermeldingen van de informatieplicht voor instrumenterende ambtenaren en de informatieplicht met betrekking tot (onderhandse) overeenkomsten zijn geharmoniseerd, is hun inwerkingtreding anders geregeld, zodat het van belang blijft in een bepaald geval te weten welke van beide informatieplichten moet worden toegepast. Voor de notarissen geldt altijd de informatieplicht voor instrumenterende ambtenaren, omdat deze even ruim is en terzelfdertijd of sneller in werking dan deze met betrekking tot overeenkomsten. In dat verband is onder meer een arrest van het Hof van Beroep van Antwerpen van 29 juni 2009⁵⁰ van belang. Daarin werd bevestigd dat een notaris die de partijen had geadviseerd nadat hij werd geraadpleegd, en waarbij de onderhandse verkoopakte op papier met zijn briefhoofd was opgesteld, derhalve als instrumenterend ambtenaar was opgetreden. In casu waren de gevolgen dat de informatieverplichtingen voor instrumenterende ambtenaren van toepassing waren in plaats van deze met betrekking tot overeenkomsten (die nog niet in werking waren in de gemeente in casu), wat op zijn beurt tot gevolg had dat de onderhandse akte nietig was.

1.6. Informatieplicht met betrekking tot publiciteit

31. Vanaf de 31^e dag nadat in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd is dat de gemeente, waar het onroerend goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, gelden een aantal algemene verplichtingen⁵¹ ten aanzien van de publiciteit inzake de verkoop of verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, de inbreng in een vennootschap, de overdracht van een erfpacht of opstalrecht, en een (andere) eigendomsoverdracht met vergeldend karakter. Deze verplichtingen gelden voor alle personen die voor eigen rekening of als tussenpersoon optreden en voor alle onroerende goederen, bebouwd of onbebouwd.

Deze algemene verplichtingen slaan op de verplichte vermelding van bepaalde gegevens in de publiciteit. Meer bepaald moeten volgende vermeldingen in de publiciteit worden opgenomen:

- 1° of er voor het goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt;
- 2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister;
- 3° of er voor het goed een dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 en iedere in de zaak gewezen beslissing;
- 4° of er op het goed een voorkooprecht rust, in de zin van artikel 2.4.1;
- 5° of voor het goed een verkavelingsvergunning van toepassing is;
- 6° of het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2°, voor de overdracht verplichte as-buittattest is uitgereikt en gevalideerd.

Indien voor deze informatie een stedenbouwkundig uittreksel, zoals bedoeld in artikel 5.2.7, moet worden opgevraagd, kan publiciteit gevoerd worden van zodra dit uittreksel is aangevraagd. Andere

⁵⁰ Antwerpen (1^e kamer) 29 juni 2009, 2008/AR/778, *onuitg.*; bevestigt Rb. Turnhout (5^e kamer) 11 februari 2008, 05-6-A, *onuitg.*

⁵¹ Art. 7.6.4 VCRO.

vermeldingen zijn slechts toegestaan voor zover zij de ontvanger van de informatie niet misleiden omtrent de stedenbouwkundige status van het goed⁵².

Een aankoopbelofte is geen verkoop⁵³ en ook geen andere eigendomsoverdracht met vergeldend karakter, vermits de eigendom slechts overgaat bij het tot stand komen van de verkoopovereenkomst, zodat deze verplichtingen daarop niet van toepassing zijn.

De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen voor de vorm en modaliteiten van de vermeldingen in de publiciteit en voor de vrijstelling van deze bepalingen voor bepaalde vormen van publiciteit. Het zou zinvol zijn mocht de Vlaamse Regering deze bepaling uitvoeren, vermits best gedifferentieerd wordt volgens de verschillende publiciteitsdragers (notarisblad, website, affiche, enz.). Vooralsnog heeft de Vlaamse Regering dit niet gedaan, doch op de website www.ruimtelijkeordening.be wordt wel concreet aangegeven hoe men aan deze verplichtingen kan voldoen.

Het is verboden publiciteit te maken voor “*bouwgrond*” in een verkaveling, wanneer de verkavelingsvergunning nog niet werd afgeleverd.

1.7. Sancties bij de niet-naleving van de informatieverplichtingen

32. De niet-naleving van de informatieverplichtingen wordt strafrechtelijk gesanctioneerd, waarbij strengere strafsancties gelden voor instrumenterende ambtenaren, vastgoedmakelaars en andere personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit onroerende goederen kopen, verkavelen, te koop of te huur zetten, verkopen of verhuren, bouwen of vaste of verplaatsbare inrichtingen ontwerpen en/of opstellen, of personen die bij die verrichtingen als tussenpersonen optreden, bij de uitoefening van hun beroep⁵⁴.

Daarnaast zijn er natuurlijk de privaatrechtelijke sancties: de verwerver kan de eventuele vernietiging van de overdracht vorderen die in strijd met de informatieverplichtingen tot stand kwam, en schadevergoeding. Naast de vorderingsmogelijkheden op grond van het gemeen recht, bevat art. 6.3.1, eerste lid, VCRO een specifieke vordering tot vernietiging van de titel van eigendomsverkrijging of huur, en schadevergoeding. Overeenkomstig art. 6.3.1, tweede lid, kan de vordering tot vernietiging niet meer worden ingeroepen indien de inbreuk op de informatieplicht met betrekking tot de publiciteit en de onderhandse overeenkomst is rechtgezet bij de authentieke akteverlening en de informatiegerechtigde in deze akte verzaakt aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht.

33. Met betrekking tot de bodemsanering is er omtrent de vordering tot nietigheid wegens miskenning van de informatieverplichtingen reeds heel wat rechtspraak en rechtsleer.

Er is een bepaalde strekking in de rechtspraak en rechtsleer⁵⁵ die de stelling aanhangt dat de verwerver maar een rechtmatig belang heeft om de nietigheid te vorderen als hij in zijn beschermde rechten is aangetast (en dus niet als hij vóór het verlijden van de authentieke akte

⁵² Art. 5.2.6 VCRO.

⁵³ Gent (12^e kamer) 25 februari 2009, 2007/AR/2340, www.cass.be.

⁵⁴ Art. 6.1.1, eerste lid, 4^o, en tweede lid, VCRO.

⁵⁵ Brussel 27 mei 1998, A.J.T. 1998-99, 1043, noot P. DE SMEDT; Antwerpen 22 mei 2000, T.App. 2000, afl. 4, 40; Gent 24 oktober 2004, R.A.G.B. 2006, (45) 48-49, noot R. SLABBINCK; Rb. Gent 6 februari 2001, TOGOR 2001, 167, noot A. VAN BRABANT; Rb. Hasselt 5 juni 2000, T.M.R. 2001, 58.

in het bezit is gesteld van een blanco-bodemattest en klaarblijkelijk om redenen vreemd aan het aspect bodemkwaliteit van het onroerend goed af wil).

Een andere strekking in de rechtspraak⁵⁶ gaat tegen deze visie in. Volgens deze rechtspraak volstaat, voorzover wordt voldaan aan de procesrechtelijke vereiste van een belang, het gemis op zich van een bodemattest bij het afsluiten van de onderhandse overeenkomst, om de overeenkomst nietig te verklaren. Het is volgens deze strekking niet vereist dat een nadeel zou worden veroorzaakt dat uit de inhoud van het bodemattest, ware het voorhanden geweest, kan voortvloeien ingevolge bodemverontreiniging. Wij hebben in eerdere publicaties⁵⁷ deze tweede (toen nog minderheids)strekking in de rechtspraak verkozen, alleen reeds omdat de decreetgever geen bijkomende vereisten inzake belang heeft gesteld, en tevens omwille van de (zelfs uitdrukkelijk) door de decreetgever als milieu-inbreuk sanctioneren van het gedrag van de overdrager, en omwille van pragmatische redenen (wat als de bodemkwaliteit niet goed is maar ook niet slecht genoeg om tot een bodemsanering te kunnen worden verplicht ?).

Recent heeft het Hof van Cassatie zich in een arrest van 24 juni 2010⁵⁸ in deze kwestie uitgesproken, en zich aangesloten bij de tweede strekking. Volgens dit arrest heeft de decreetgever met het invoeren van de verplichting voor de verkoper om voorafgaand aan de overdracht een bodemattest aan te vragen en dit mee te delen aan de verwerver en de inhoud ervan op te nemen in de onderhandse overeenkomst, de verwerver *“te vrijwaren tegen iedere schade ingevolge een laattijdige mededeling”*. Dus het hoeft volgens het Hof niet zo te zijn dat er bodemverontreiniging is, laat staan een saneringverplichting, omdat de koper de nietigheid van de onderhandse akte kan vorderen. Enkel mag het geen rechtsmisbruik uitmaken dat de koper de nietigheid vordert.

34. Dezelfde vraag rijst ten aanzien van de vordering tot nietigverklaring op grond van de informatieverplichtingen inzake ruimtelijke ordening.

Recent is er in dat verband onder meer een arrest van het Hof van Beroep van Antwerpen van 29 juni 2009⁵⁹, dat de tweede strekking volgt. In casu waren de informatieverplichtingen voor instrumenterende ambtenaren van toepassing op de onderhandse akte in plaats van deze met betrekking tot overeenkomsten (die nog niet in werking waren in de gemeente in casu). De koper betwistte naderhand de geldigheid van de onderhandse verkoopakte, omdat deze was opgesteld onder opschortende voorwaarde van het voorleggen van een bewijs van een stedenbouwkundige vergunning en van de afwezigheid van een dagvaarding wegens bouwinbreuken, vóór het verlijden van de authentieke akte. Hij weigerde zijn medewerking te verlenen aan het verlijden van de authentieke akte, en vervolgens had de verkoper de koper gedagvaard, onder meer om zijn medewerking te verlenen bij het verlijden van de authentieke akte. Het Hof was zoals de rechter in eerste aanleg van oordeel dat ofschoon de onderhandse akte was opgesteld onder opschortende voorwaarde van vóór het verlijden van de authentieke

⁵⁶ Brussel (8^e k.) 25 november 2003, *R.W.* 2006-07, afl. 2, 59 en www.rwe.be; Gent 15 januari 2009, rolnr. 2006/AR/2779, www.cass.be.

⁵⁷ G. VAN HOORICK, "Bodemsanering", in: *Recht voor de onderneming*, Mechelen, Kluwer, losbl., 2009, 20-21; G. VAN HOORICK, "Bodemsanering, bodembescherming en grondverzet", in: *Onroerend goed in de praktijk*, Kluwer, 2009, afl. 210, 139-140; G. VAN HOORICK, "Notarieel administratief recht: bodemsanering", in: X (ed.), *Rechtskroniek voor het Notariaat deel 14*, Brugge, Die Keure, 2009, (29) 45-46.

⁵⁸ Cass. 24 juni 2010, C.09.0065.N, www.cass.be.

⁵⁹ Antwerpen (1^e kamer) 29 juni 2009, 2008/AR/778, *onuitg.*; bevestigt Rb. Turnhout (5^e kamer) 11 februari 2008, 05-6-A, *onuitg.*

akte te voldoen aan de informatieverplichtingen, de overeenkomst nietig was. De informatieverplichtingen zijn volgens het Hof immers “*van openbare orde, minstens van dwingend recht, waarvan de partijen niet konden afwijken, zelfs niet via het bedingen van een opschortende voorwaarde*”. Het Hof verwijst daarbij naar cassatierechtspraak⁶⁰: wanneer bij een overeenkomst een verbintenis onder opschortende voorwaarde wordt aangegaan, bestaat de overeenkomst immers hangende de voorwaarde, ook al is de uitvoering van de verbintenis geschorst; die overeenkomst doet derhalve rechten en verplichtingen voor de partijen ontstaan. In casu bleef de verkoper met lege handen (en ook met een iets legere portemonnee, onder meer, omdat hij in beroep een rechtsplegingsvergoeding van 15.000 euro moest betalen aan de koper).

Dit geval illustreert des te meer dat de notarissen er goed aan doen geen medewerking te verlenen aan onderhandse verkoopakten opgesteld onder opschortende voorwaarde van het verlenen van bepaalde stedenbouwkundige inlichtingen vóór het verlijden van de authentieke akte, en dat ook de gewone burger (in het bijzonder de verkoper) in die gemeenten met een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister best niet kiest voor een dergelijke overeenkomst. Een dergelijke overeenkomst bindt met name de verkoper, maar omgekeerd is zij maar weinig waard indien de koper er naderhand nog onderuit wil.

2. Recht van voorkoop

35. De artikelen 2.4.1 en 2.4.2 VCRO gaan in op het recht van voorkoop. Zij moeten evenwel worden samen gelezen met een aantal overgangsbepalingen, en met twee andere decreten: het Decreet van 16 juni 2006 betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen, en het Decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten (verder: Voorkooprechtendecreet). De Vlaamse Regering bepaalt de datum waarop dit decreet in werking treedt, doch recent heeft de decreetgever zelf toegevoegd “*doch met uitzondering van de artikelen 2 en 8, die in werking treden op 1 januari 2009*”⁶¹. Art. 2 bevat definities en art. 8 bevat uitzonderingen die ook gevolgen hebben voor de rangorde van de diverse rechten van voorkoop. Daarbij heeft de decreetgever evenwel nagelaten de wijzigings- en opheffingsbepalingen die het decreet aanbrengt in diverse decreten die rechten van voorkoop invoeren, eveneens reeds in werking te laten treden. Het resultaat is dat men om het toepassingsgebied en de rangorde te weten, niet alleen moet gaan kijken in het Voorkooprechtendecreet maar tevens in die andere decreten, en met betrekking tot het recht van voorkoop inzake ruimtelijke ordening is dat de VCRO.

2.1. Modaliteiten, toepassingsgebied en uitzonderingen

2.1.1. Modaliteiten en toepassingsgebied

36. Het Vlaamse Gewest, de provincies, de gemeenten, de intercommunales, de instellingen die ressorteren onder het Vlaamse Gewest, de provincies en de gemeenten, alsook de vennootschappen die een erkenning hebben van die instellingen of besturen kunnen, ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan, een recht van voorkoop uitoefenen bij de

⁶⁰ Vgl. Cass. 5 juni 1981, *Arr.Cass.* 1981, 1157.

⁶¹ Art. 43 Voorkooprechtendecreet.

verkoop van een onroerend goed dat gelegen is in die zones die in het definitief vastgestelde ruimtelijk uitvoeringsplan als zones waar het voorkeopsrecht geldt, worden aangeduid.

Het Vlaamse Gewest, de provincies, de gemeenten, de intercommunales, de instellingen die ressorteren onder het Vlaamse Gewest, alsook de vennootschappen die een erkenning hebben van die instellingen of besturen kunnen, ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan de Vlaamse Grondenbank verzoeken om in hun naam en voor hun rekening en binnen de door hen gestelde voorwaarden, het recht van voorkeopsrecht uit te oefenen bij verkoop van onroerende goederen die gelegen zijn in die zones die in het definitief vastgestelde ruimtelijk uitvoeringsplan als zones waar het recht van voorkeopsrecht geldt, worden aangeduid.

Elk definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan bepaalt voor elk van die zones welk bestuur, intercommunale, instelling of erkende vennootschap begunstigd is met het voorkeopsrecht.

De eigenaars van de goederen, gelegen binnen de omtrek van de zones waar het voorkeopsrecht geldt, worden ten laatste op de dag van de inwerkingtreding van het uitvoeringsplan, bij aangetekend schrijven in hun woonplaats op de hoogte gesteld van dit feit. Dit gebeurt op basis van de kadastrale gegevens. De brief vermeldt de adressen van de instantie of instanties die moeten aangeschreven worden voor een eventueel aanbod van het voorkeopsrecht⁶².

De overheid die het ruimtelijk uitvoeringsplan vaststelt waarin een zone wordt aangegeven waar een voorkeopsrecht geldt, bepaalt in het ruimtelijk uitvoeringsplan zelf de geldingsduur van het voorkeopsrecht. De termijn waarbinnen het voorkeopsrecht geldt, gaat in bij de inwerkingtreding van het plan. Deze kan evenwel niet meer bedragen dan 15 jaar. Na het verstrijken van de in het plan opgenomen termijn waarbinnen het voorkeopsrecht geldt, kan het voorkeopsrecht niet meer uitgeoefend worden, noch hoeven er nog aanbiedingen te gebeuren⁶³.

2.1.2. Uitzonderingen

37. Het recht van voorkeopsrecht is niet van toepassing op goederen die het voorwerp zijn van een handelshuurovereenkomst die afgesloten werd vóór 1 mei 2000⁶⁴.

Het recht van voorkeopsrecht is niet van toepassing op goederen die behoren tot het federaal openbaar domein of het federaal privaat domein⁶⁵. De goederen van de rechtspersonen die door de federale overheid belast zijn met het vervullen van een opdracht van openbare dienst, maken ook deel uit van federale domeingoederen.

38. Tot de door de Vlaamse Regering te bepalen inwerkingtredingsdatum van het Voorkeopsrechtendecreet, geldt het recht van voorkeopsrecht niet:

1° in geval van verkoop aan :

- a) de echtgenoot, de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de eigenaar;
- b) de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de echtgenoot van de eigenaar;
- c) de mede-eigenaar, ongeacht of de onverdeeldheid ophoudt of niet;
- d) de echtgenoot, de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de mede-eigenaar;
- e) de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de echtgenoot van de mede-eigenaar;

⁶² Art. 2.4.1, eerste tot vierde lid, VCRO.

⁶³ Art. 2.4.1, zevende lid, VCRO.

⁶⁴ Art. 2.4.1, zesde lid, VCRO.

⁶⁵ Art. 14, tweede lid, Bijzondere Wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.

f) de echtgenoten van voormelde afstammelingen of geadopteerde kinderen.

Voor de toepassing van 1° worden onder echtgenoot van de eigenaar, mede-eigenaar, afstammeling of geadopteerd kind, eveneens begrepen, de persoon die met de eigenaar, mede-eigenaar, afstammeling of geadopteerd kind wettelijk samenwoont of er ten minste één jaar ononderbroken mee samenwoont en er een gemeenschappelijke huishouding mee voert;

2° wanneer de pachter zijn recht van voorkoop overeenkomstig de pachtwet uitoefent;

3° in geval van verkoop aan de huidige pachter op voorwaarde dat deze kan bewijzen dat hij reeds minstens één kalenderjaar pachter is, te rekenen tot de datum waarop de definitieve verkoopsovereenkomst vaste datum heeft verkregen⁶⁶.

De regeling in het Voorkooprechtendecreet geldt evenwel onverminderd de specifieke bepalingen, bepaald in de decreten die een Vlaams voorkooprecht invoeren⁶⁷. De VCRO bepaalt volgende gevallen, waarin het recht van voorkoop (ook) niet geldt:

1° verkoop van het goed aan de echtgenoot, de samenwonende partner of de kinderen van de eigenaar;

2° verkoop van het goed aan de echtgenoot, de samenwonende partner of de kinderen van de mede-eigenaar;

3° verkoop van het goed aan de ascendenten en de verwanten in de zijlijn tot in de tweede graad van de eigenaar;

4° verkoop van het goed aan een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierde van het kapitaal bezitten, in eenzelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of samenwoning staan tot de verkoper als vermeld onder 1°, 2° of 3°;

5° verkoop van loten in een verkaveling vergund na de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, voorzover de verkavelingsvergunning werd aangevraagd door het Vlaamse Gewest, een provincie, een gemeente, een intercommunale, een instelling die ressorteert onder het Vlaamse Gewest, de provincie of de gemeente, of een vennootschap die een erkenning heeft van dergelijke instelling of bestuur⁶⁸.

Het begrip samenwonende werd in de vroegere parlementaire voorbereiding en de rechtsleer verduidelijkt. In geval van twijfel is het aan te raden dat de notaris aan de begunstigde van het recht van voorkoop de nodige bewijsstukken overhandigt om aan te tonen dat de koper weldegelijk een samenwonende is. Indien de begunstigde hiermee niet akkoord is, kan zij dit de notaris laten weten. Het standpunt van de VLM (www.vlm.be) dat deze uitzonderingen in de beide decreten cumulatief moeten worden toegepast, lijkt ons juridisch correct, het standpunt van de VLM dat eventuele tegenstrijdige bepalingen steeds moeten worden geïnterpreteerd in het voordeel van de kandidaat-koper, lijkt ons beleidsmatig zeker verdedigbaar, doch juridisch voor betwisting vatbaar omdat uitzonderingen steeds restrictief moeten worden toegepast.

39. Vanaf de inwerkingtreding van het Voorkooprechtendecreet geldt het recht van voorkoop niet:

1° in geval van verkoop aan :

a) de echtgenoot, de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de eigenaar;

⁶⁶ Art. 8 Voorkooprechtendecreet.

⁶⁷ Art. 8 Voorkooprechtendecreet.

⁶⁸ Art. 2.4.2 VCRO.

- b) de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de echtgenoot van de eigenaar;
- c) de mede-eigenaar, ongeacht of de onverdeeldheid ophoudt of niet;
- d) de echtgenoot, de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de mede-eigenaar;
- e) de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de echtgenoot van de mede-eigenaar;
- f) de echtgenoten van voormelde afstammelingen of geadopteerde kinderen.

Voor de toepassing van 1° worden onder echtgenoot van de eigenaar, mede-eigenaar, afstammeling of geadopteerd kind, eveneens begrepen, de persoon die met de eigenaar, mede-eigenaar, afstammeling of geadopteerd kind wettelijk samenwoont of er ten minste één jaar ononderbroken mee samenwoont en er een gemeenschappelijke huishouding mee voert;

2° wanneer de pachter zijn recht van voorkoop overeenkomstig de pachtwet uitoefent;

3° in geval van verkoop aan de huidige pachter op voorwaarde dat deze kan bewijzen dat hij reeds minstens één kalenderjaar pachter is, te rekenen tot de datum waarop de definitieve verkoopsovereenkomst vaste datum heeft verkregen⁶⁹.

De regeling in het Voorkooprechtendecreet geldt evenwel onverminderd de specifieke bepalingen, bepaald in de decreten die een Vlaams voorkooprecht invoeren⁷⁰. De VCRO bepaalt nog twee gevallen, waarin het recht van voorkoop ook niet geldt:

- 1° verkoop van het goed aan een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierde van het kapitaal bezitten, in eenzelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of samenwoning staan tot de verkoper als vermeld onder artikel 8, 1°, van het Voorkooprechtendecreet;
- 2° verkoop van loten in een verkaveling vergund na de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, voor zover de verkavelingsvergunning werd aangevraagd door het Vlaamse Gewest, een provincie, een gemeente, een intercommunale, een instelling die ressorteert onder het Vlaamse Gewest, de provincie of de gemeente, of een vennootschap die een erkenning heeft van dergelijke instelling of bestuur⁷¹.

2.2. Rangorde

40. Vooreerst is er de vraag van de interne samenloop van rechten van voorkoop inzake ruimtelijke ordening: omdat elk definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan voor elk van die zones bepaalt welk bestuur, intercommunale, instelling of erkende vennootschap begunstigd is met het voorkooprecht, rijst de vraag naar welke begunstigde voorrang krijgt. Op deze vraag geeft de decreetgever een eenvoudig antwoord: indien meerdere instanties begunstigd worden, bepaalt het ruimtelijk uitvoeringsplan een rangorde⁷².

Vervolgens is er de vraag van de externe samenloop: de rangorde tussen het recht van voorkoop inzake ruimtelijke ordening en andere rechten van voorkoop (externe samenloop). Het antwoord op deze vraag wordt in een belangrijke mate beheerst door de bepaling in de Bijzondere Wet van 8 augustus 1980⁷³ dat de rechten van voorkoop die bij decreet worden

⁶⁹ Art. 8 Voorkooprechtendecreet.

⁷⁰ Art. 8 Voorkooprechtendecreet.

⁷¹ Art. 2.4.2 VCRO.

⁷² Art. 2.4.1, derde lid, VCRO.

⁷³ Art. 14, eerste lid, Bijzondere Wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.

ingevoerd geen afbreuk (mogen) doen aan de op 30 juli 1993 bestaande rechten van voorkoop, bepaling die werd overgenomen in de VCRO⁷⁴, en het Voorkooprechtendecreet.

41. Tot de door de Vlaamse Regering te bepalen inwerkingtredingsdatum van het Voorkooprechtendecreet geldt de volgende rangorde.

1) Samenloop met het recht van voorkoop inzake ruilverkaveling. Uit de bepaling dat geen afbreuk gedaan wordt aan de op 30 juli 1993 bestaande rechten van voorkoop (bedoeld worden wettelijke rechten van voorkoop, geen conventionele), en het feit dat het recht van voorkoop inzake ruilverkaveling toen reeds bestond, kan worden afgeleid dat het primeert op dat inzake ruimtelijke ordening.

2) Samenloop met het recht van voorkoop van de pachter. De discussie in de rechtsleer van vroeger is van de baan vermits het Voorkooprechtendecreet uitdrukkelijk bepaalt dat het recht van voorkoop van de pachter primeert.

3) Samenloop met de rechten van voorkoop inzake natuur, huisvesting en zeehavens, en nog latere rechten van voorkoop die bij decreet worden ingesteld. Het recht van voorkoop inzake ruimtelijke ordening gaat voor, omdat de andere geen op 30 juli 1993 bestaande rechten van voorkoop waren, dit op grond van een a contrario redenering uit de vermelde bepaling in de VCRO dat het recht van voorkoop inzake ruimtelijke ordening geen afbreuk doet aan een op 30 juli 1993 bestaand recht van voorkoop. De data van inwerkingtreding van de rechten van voorkoop, met achtereenvolgens natuur (10 januari 1998), huisvesting (8 juli 1999), ruimtelijke ordening (1 mei 2000) en zeehavens (8 juni 2001) zijn ten aanzien van deze vraag dus niet van belang. Hetzelfde geldt uiteraard ten aanzien van de samenloop met nog latere rechten van voorkoop.

4) Samenloop met een conventioneel recht van voorkoop. Het recht van voorkoop inzake ruimtelijke ordening primeert als zakelijk recht op een persoonlijk recht, en omdat het van openbare orde is.

42. Vanaf de inwerkingtreding van het Voorkooprechtendecreet geldt de volgende rangorde.

1) Samenloop met het recht van voorkoop inzake ruilverkaveling. Uit de bepaling dat geen afbreuk gedaan wordt aan de op 30 juli 1993 bestaande rechten van voorkoop (bedoeld worden wettelijke rechten van voorkoop, geen conventionele), en het feit dat het recht van voorkoop inzake ruilverkaveling toen reeds bestond, kan worden afgeleid dat het primeert op dat inzake ruimtelijke ordening.

2) Samenloop met het recht van voorkoop van de pachter. De discussie in de rechtsleer van vroeger is van de baan vermits het Voorkooprechtendecreet uitdrukkelijk bepaalt dat het recht van voorkoop van de pachter primeert.

3) Samenloop met de rechten van voorkoop inzake natuur, huisvesting en zeehavens, en nog latere rechten van voorkoop die bij decreet worden ingesteld. De Vlaamse Regering beslist in een dergelijk geval welk recht van voorkoop primeert: indien meerdere begunstigden het aanbod aanvaarden, en indien zij onder elkaar geen overeenstemming bereiken, beslist de Vlaamse Regering op verzoek van de meest gereede partij aan welke geïnteresseerde begunstigde het

⁷⁴ Art. 2.4.1, vijfde lid, VCRO.

goed wordt verkocht; de Vlaamse Regering beslist in functie van het belang van elke begunstigde bij de uitoefening van het voorkeepsrecht⁷⁵.

4) Samenloop met een conventioneel recht van voorkeepsrecht. Het recht van voorkeepsrecht inzake ruimtelijke ordening primeert als zakelijk recht op een persoonlijk recht, en omdat het van openbare orde is.

2.3. Procedurele aspecten, taak van de instrumenterende ambtenaar, en sanctieregeling

43. De VCRO bepaalt dat Titel IV, hoofdstukken I en VI, van het decreet van 16 juni 2006 betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen, en het Voorkeepsrechtendecreet van toepassing zijn op dit recht van voorkeepsrecht⁷⁶.

2.3.1. Procedurele aspecten en taak van de instrumenterende ambtenaar

44. Tot de door de Vlaamse Regering te bepalen inwerkingtredingsdatum van het Voorkeepsrechtendecreet gelden volgende bepalingen.

Het goed kan slechts verkocht worden nadat de instrumenterende ambtenaar aan de begunstigten van het recht van voorkeepsrecht de gelegenheid heeft gegeven om hun voorkeepsrecht uit te oefenen en de verkoper hiervan op de hoogte heeft gesteld⁷⁷. Het aanbieden van het recht van voorkeepsrecht is de taak van de instrumenterende ambtenaar. Het is een zeer belangrijke taak, want zowel het niet aanbieden van het recht van voorkeepsrecht als dit wettelijk gezien moet, als het ten onrechte aanbieden ervan, is schadelijk voor de partijen.

Een moeilijk probleem is wat er moet gebeuren bij de verkoop van een onroerend goed waarvan slechts een deel onderworpen is aan het recht van voorkeepsrecht? De instrumenterende ambtenaar dient in dit geval alleszins het recht van voorkeepsrecht aan te bieden, doch hij is, bij gebrek aan een uitdrukkelijke bepaling in de VCRO, niet verplicht voor het betrokken deel een afzonderlijk aanbod te doen. Met andere woorden hij heeft de keuze om het aanbod te doen voor het geheel van het onroerend goed, of voor het deel dat onderworpen is aan het recht van voorkeepsrecht.

De VCRO maakt een onderscheid naargelang het gaat om een openbare verkoop dan wel een verkoop uit de hand.

45. Bij een openbare verkoop brengt de instrumenterende ambtenaar ten minste één maand vooraf de Vlaamse Grondenbank bij aangetekende brief op de hoogte van plaats, dag en uur van de verkoop⁷⁸.

Als de verkoop wordt gehouden zonder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, vraagt de instrumenterende ambtenaar bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, in het openbaar aan de begunstigten van het recht van voorkeepsrecht of aan de Vlaamse Grondenbank indien zij verzocht wordt de beslissing tot uitoefening van het recht van voorkeepsrecht uit te voeren, of zij dat recht wensen uit te oefenen.

Willen twee of meer begunstigten hun recht uitoefenen, dan wordt het goed toegewezen aan die welke de hoogste rangorde heeft⁷⁹.

⁷⁵ Art. 13, vijfde lid, Voorkeepsrechtendecreet.

⁷⁶ Art. 2.4.1, achtste en negende lid, VCRO.

⁷⁷ Art. 2.4.2/1 VCRO.

⁷⁸ Art. 2.4.2/2, §1, VCRO.

Als de verkoop wordt gehouden onder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, is de instrumenterende ambtenaar er niet toe gehouden aan de begunstigden van het recht van voorkoop of aan de Vlaamse Grondenbank indien zij verzocht wordt de beslissing tot uitoefening van het recht van voorkoop uit te voeren te vragen of zij hun recht van voorkoop uitoefenen.

Als er geen hoger bod wordt gedaan of als de instrumenterende ambtenaar het hoger bod niet aanneemt, betekent de instrumenterende ambtenaar het laatste bod aan de Vlaamse Grondenbank en vraagt hij of de begunstigde van het recht van voorkoop of de Vlaamse Grondenbank indien zij verzocht wordt de beslissing om het recht van voorkoop uit te oefenen uit te voeren, het recht van voorkoop wenst uit te oefenen. Als deze binnen een termijn van vijftien dagen hun instemming niet aan de instrumenterende ambtenaar hebben betekend bij aangetekend schrijven of die instemming niet hebben gegeven in een akte van de instrumenterende ambtenaar, is de toewijzing definitief. Hebben twee of meer begunstigden de aanvaarding laten betekenen dan geldt de rangorde die werd vastgesteld overeenkomstig artikel 2.4.1, derde lid.

Als er wel een hoger bod is, wordt dit door de instrumenterende ambtenaar aan de Vlaamse Grondenbank en aan de koper meegedeeld. In dat geval gelden opnieuw de bepalingen van §§1 en 2. De Vlaamse Grondenbank zal deze kennisgeving op haar beurt mededelen aan de begunstigden van het recht van voorkoop⁸⁰.

46. Bij een verkoop uit de hand brengt de instrumenterende ambtenaar de Vlaamse Grondenbank bij aangetekende brief op de hoogte van de inhoud van de akte, waarbij alleen de identiteit van de koper opengelaten wordt. De akte wordt opgesteld onder opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop. Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop⁸¹.

De kennisgeving van de inhoud van de akte, waarbij alleen de identiteit van de koper wordt opengelaten, is uiteraard niet vrijblijvend, maar geldt als aanbod, waarop niet meer kan worden teruggekomen. Het is van essentieel belang dat het aanbod alle voorwaarden van de koop omvat, want de begunstigde zal niet gehouden zijn tot voorwaarden die niet in het aanbod vervat zijn. De akte wordt opgesteld onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van het recht van voorkoop. Indien in de koopovereenkomst een andere opschortende voorwaarde is opgenomen, zal het recht van voorkoop maar aangeboden worden op het ogenblik dat deze voorwaarde is vervuld, want het recht van voorkoop kan slechts aangeboden worden op basis van een vaststaande verbintenis. De notaris zal moeten controleren of de beslissing tot het uitoefenen van het recht van voorkoop genomen wordt door het bevoegde orgaan van de overheid⁸².

De overheden, vermeld in artikel 2.4.1, tweede lid, of de Vlaamse Grondenbank indien zij verzocht wordt de beslissing om het voorkooprecht uit te oefenen uit te voeren brengen de instrumenterende ambtenaar bij aangetekende brief op de hoogte binnen twee maanden na de kennisgeving, vermeld in §1, indien ze het aanbod aanvaarden. De verkoop komt bij de

⁷⁹ Art. 2.4.2/2, §2, VCRO.

⁸⁰ Art. 2.4.2/2, §3, VCRO.

⁸¹ Art. 2.4.2/3, §1, VCRO.

⁸² S. SNAET, "Het recht van voorkoop en de regels inzake informatieverstopping in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening, *Notarius* 2000, (41) 44-45.

aanvaarding tot stand onder opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van het recht van voorkoop door een begunstigde van een hogere rang. De eigenaar en de instrumenterende ambtenaar worden per aangetekende brief op de hoogte gebracht van de aanvaarding door één van de begunstigten⁸³.

Wordt het voorkooprecht niet uitgeoefend binnen de termijn vermeld in §2, dan mag de eigenaar het goed niet uit de hand verkopen tegen een lagere prijs of tegen gunstiger voorwaarden zonder nieuwe kennisgeving aan de Vlaamse Grondenbank⁸⁴.

De instrumenterende ambtenaar voor wie een akte van verkoop uit de hand wordt verleden met betrekking tot een goed waarop een recht van voorkoop rust, moet binnen één maand na de registratie ervan, aan de Vlaamse Grondenbank de prijs en de voorwaarden van de verkoop bekendmaken⁸⁵.

47. Vanaf de inwerkingtreding van het Voorkooprechtendecreet gelden de bepalingen uit het Voorkooprechtendecreet.

Een Vlaams voorkooprecht is op het te verkopen onroerend goed van toepassing, ook wanneer dit slechts een deel is van het perceel waarop het Vlaams voorkooprecht is toegekend.

Wanneer het perceel waarop een Vlaams voorkooprecht is toegekend, slechts een deel is van het te koop gestelde onroerend goed, moet de instrumenterende ambtenaar voor dat deel een afzonderlijk aanbod doen. Hiervan kan worden afgeweken indien het te verkopen onroerend goed, waarvan slechts een deel aan een Vlaams voorkooprecht is onderworpen, een ruimtelijk geheel vormt dat verkoper en koper niet willen splitsen, in dat geval wordt het geheel door middel van het e-voorkooploket aangeboden, voor één prijs. De begunstigde die het recht van voorkoop wil uitoefenen, oefent het Vlaams voorkooprecht dan op het geheel uit⁸⁶.

Vlaamse voorkooprechten hebben uitwerking vanaf de eerste kalenderdag die volgt op de bekendmaking ervan. Ze moeten niet aangeboden worden indien de verkoopsovereenkomst eerder tot stand kwam⁸⁷.

Een perceel waarop een Vlaams voorkooprecht is toegekend en bekendgemaakt, kan slechts worden verkocht nadat aan de begunstigten van het voorkooprecht de gelegenheid is gegeven om hun voorkooprecht uit te oefenen.

Het e-voorkooploket is het unieke instrument waarmee volgens de hierna beschreven procedure:

1° elk, reeds ingevoerd of nog in te voeren, Vlaams voorkooprecht, ingeval van verkoop uit de hand, wordt aangeboden en uitgeoefend;

2° elke openbare verkoop waarop een reeds ingevoerd of nog in te voeren, Vlaams voorkooprecht van toepassing is, wordt gemeld.

Alle kennisgevingen met betrekking tot Vlaamse voorkooprechten door middel van het e-voorkooploket gebeuren langs elektronische weg en worden bevestigd door een elektronische handtekening of een gekwalificeerd certificaat.

83 Art. 2.4.2/3, §2, VCRO.

84 Art. 2.4.2/3, §3, VCRO.

85 Art. 2.4.2/3, §4, VCRO.

86 Art. 9 Voorkooprechtendecreet.

87 Art. 10 Voorkooprechtendecreet.

De datum van de kennisgeving is de datum waarop het e-voorkooploket de aanbieding van het Vlaams voorkooprecht ontvangt⁸⁸.

48. Bij verkoop uit de hand biedt de instrumenterende ambtenaar het Vlaams voorkooprecht bij het e-voorkooploket aan. Eén aanbod is voldoende, ongeacht het aantal begunstigden op dit perceel.

Het aanbod vermeldt :

1° de identificatie van het perceel;

2° de prijs die de koper moet betalen;

3° of er andere verbintenissen zijn waartoe de koper en verkoper zich verbonden hebben;

4° indien het perceel verpacht is, of de kandidaatkoper de pachter is of een derde, aan wie de pachter zijn voorkooprecht heeft overgedragen;

5° de naam en het adres van de instrumenterende ambtenaar.

De aanbieding van het Vlaams voorkooprecht bij het e-voorkooploket geldt als aanbod van verkoop.

Het e-voorkooploket bevestigt de ontvangst van het aanbod aan de instrumenterende ambtenaar⁸⁹. Ofschoon het Voorkooprechtendecreet dit niet voorschrijft, wordt de onderhandse akte zoals voorheen opgesteld onder opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop.

Het e-voorkooploket bezorgt het aanbod aan de begunstigden. Indien de begunstigden het aanbod aanvaarden brengen zij het e-voorkooploket binnen een termijn van zestig dagen na de datum van het aanbod op de hoogte. Als het om een perceel gaat waarover de pachter het recht van voorkoop werd aangeboden, dan beschikt de begunstigde over een termijn van dertig dagen, die ingaat zodra de termijn voor uitoefening van zijn recht van voorkoop voor de pachter verstreken is. Het e-voorkooploket registreert de identiteit van de begunstigde en het tijdstip waarop het bericht van aanvaarding hem bereikt.

Iedere begunstigde kan, in geval van verkoop uit de hand binnen de termijn van zestig of dertig dagen, de instrumenterende ambtenaar verzoeken om bijkomende informatie of om mededeling van de inhoud van de verkoopovereenkomst of ontwerp van authentieke akte waarbij enkel de identiteit van de koper opengelaten wordt. De instrumenterende ambtenaar bezorgt deze informatie of deze inhoud binnen vijf werkdagen na ontvangst van het verzoek, hetzij digitaal, hetzij op papieren drager.

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. Dit is het tijdstip van aanvaarding.

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

Indien meerdere begunstigden het aanbod aanvaarden, en indien zij onder elkaar geen overeenstemming bereiken, beslist de Vlaamse Regering op verzoek van de meest gereede partij

⁸⁸ Art. 11 Voorkooprechtendecreet.

⁸⁹ Art. 12, §§ 1 tot en met 4, Voorkooprechtendecreet.

aan welke geïnteresseerde begunstigde het goed wordt verkocht. De Vlaamse Regering beslist in functie van het belang van elke begunstigde bij de uitoefening van het voorkeepsrecht. Een begunstigde kan, in geval van verkoop uit de hand, de instrumenterende ambtenaar het e-voorkooploket melden dat hij afziet van uitoefening van het voorkeepsrecht waarvan het aanbod hem door het e-voorkooploket is bezorgd. Deze verzaking is onherroepelijk⁹⁰.

49. Bij openbare verkoop licht de instrumenterende ambtenaar het e-voorkooploket minstens dertig dagen voor de zitdag in.

De instrumenterende ambtenaar meldt de volgende gegevens :

1° de identificatie van het perceel;

2° de plaats, dag en uur van de openbare verkoop;

3° de naam en het adres van de instrumenterende ambtenaar.

Deze kennisgeving wordt aan de begunstigden bezorgd door het e-voorkooploket.

Iedere begunstigde kan, voorafgaandelijk aan de openbare verkoop, de instrumenterende ambtenaar verzoeken om bijkomende informatie of om mededeling van de inhoud van het lastenkohier. De instrumenterende ambtenaar bezorgt deze informatie of deze inhoud binnen vijf werkdagen na ontvangst van het verzoek, hetzij digitaal, hetzij op papieren drager.

Indien de verkoop wordt gehouden zonder voorbehoud van uitoefening van het recht van hoger bod, vraagt de instrumenterende ambtenaar bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, in het openbaar, aan de pachter of hij zijn recht van voorkeepsrecht wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs. Bij weigering of afwezigheid of stilzwijgen van de pachter, moet de instrumenterende ambtenaar voor de toewijzing, in het openbaar, dezelfde vraag stellen aan de aanwezige begunstigden. Bij instemming van de begunstigde is de verkoop definitief.

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

Indien de pachter, overeenkomstig de pachtwet, verklaard heeft zijn antwoord op de vraag van de instrumenterende ambtenaar in beraad te houden, vraagt de instrumenterende ambtenaar aan de begunstigde van het recht van voorkeepsrecht of hij zijn recht van voorkeepsrecht uitoefent in geval de pachter zijn recht van voorkeepsrecht niet uitoefent. De toewijzing gebeurt dan onder de opschortende voorwaarde van niet uitoefening van het recht van voorkeepsrecht door de pachter.

Indien de verkoop wordt gehouden onder voorbehoud van uitoefening van het recht van hoger bod, vraagt de instrumenterende ambtenaar op dat ogenblik nog niet of de begunstigden het voorkeepsrecht uitoefenen.

Als er een hoger bod wordt gedaan, meldt de instrumenterende ambtenaar dit aan het e-voorkooploket overeenkomstig §2. Deze informatie wordt bezorgd, door het e-voorkooploket, aan de begunstigden. Bij de verdere verkoopshandelingen handelt de instrumenterende ambtenaar overeenkomstig §5.

Als er geen hoger bod wordt gedaan, of indien de instrumenterende ambtenaar het hoger bod niet aanvaardt, meldt hij dit aan het e-voorkooploket binnen vijftien dagen na het verstrijken van de termijn voor hoger bod. Door middel van het e-voorkooploket wordt het aanbod aan de begunstigden bezorgd. Indien de begunstigden het voorkeepsrecht uitoefenen melden zij dit door middel van het e-voorkooploket binnen een termijn van vijftien dagen, te rekenen vanaf de kennisgeving door de instrumenterende ambtenaar.

Het e-voorkooploket registreert de identiteit van de begunstigde die het voorkeepsrecht uitoefent en brengt de instrumenterende ambtenaar onmiddellijk op de hoogte van het bericht van

⁹⁰ Art. 13 Voorkeepsrechtendecreet.

aanvaarding. Het e-voorkooploket registreert het tijdstip waarop de kennisgeving aan de instrumenterende ambtenaar verstuurd wordt. Dit is het tijdstip van aanvaarding.

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

De toewijzing is definitief indien geen bericht van uitoefening door middel van het e-voorkooploket wordt bezorgd binnen de termijn van vijftien dagen, die loopt vanaf het tijdstip waarop de instrumenterende ambtenaar het aanbod aan het e-voorkooploket heeft bezorgd.

Indien er meerdere geïnteresseerden zijn om het recht van voorkoop uit te oefenen, beslist de Vlaamse Regering, op verzoek van de meest gerede partij. De Vlaamse Regering beslist in functie van het belang van elke begunstigde bij de uitoefening van het voorkooprecht voor het betrokken perceel⁹¹.

Bij niet-uitoefening van het voorkooprecht, meldt de instrumenterende ambtenaar de verkoop aan het e-voorkooploket.

De instrumenterende ambtenaar vermeldt daarbij de volgende gegevens :

- 1° de identificatie van het perceel;
- 2° de prijs die de koper betaald heeft;
- 3° of er andere verbintenissen zijn waartoe de koper en verkoper zich verbonden hebben;
- 4° de naam en het adres van de instrumenterende ambtenaar.

Deze informatie wordt door het e-voorkooploket verzonden aan de begunstigden. Op hun verzoek ontvangen de begunstigden van de instrumenterende ambtenaar een afschrift van de verleden akte⁹².

2.3.2. Sanctieregeling

50. Tot de door de Vlaamse Regering te bepalen inwerkingtredingsdatum van het Voorkooprechtendecreet gelden volgende bepalingen.

In geval van verkoop met miskenning van het recht van voorkoop heeft elke begunstigde van het recht van voorkoop of de Vlaamse Grondenbank indien zij verzocht wordt de beslissing om het recht van voorkoop uit te oefenen uit te voeren, het recht, ofwel de indeplaatsstelling te vorderen van de koper, ofwel van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van twintig percent van de verkoopprijs. Bij samenloop van begunstigden wordt de rangorde gevolgd die werd vastgesteld overeenkomstig artikel 2.4.1, derde lid.

De vordering moet gelijktijdig tegen de verkoper en de eerste koper worden ingesteld. De vordering is pas ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte en zo nodig op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

De indeplaatsgestelde betaalt aan de koper de prijs terug die deze heeft betaald, en ook de kosten van de akte. Hij is slechts gebonden aan de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en aan de lasten waarin de koper heeft toegestemd, voorzover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven vóór de inschrijving van zijn eis.

⁹¹ Art. 14, §§ 1 tot en met 7, Voorkooprechtendecreet.

⁹² Art. 15, §§ 1 en 2, Voorkooprechtendecreet.

De vordering tot indeplaatsstelling en de vordering tot schadeloosstelling verjaren, bij openbare verkoop, na drie maanden vanaf de definitieve toewijzing en bij verkoop uit de hand, na drie maanden vanaf de kennisgeving aan de Vlaamse Grondenbank. De Vlaamse Grondenbank zal op haar beurt deze kennisgeving doorgeven aan de begunstigden van het recht van voorkoop. Bij het uitblijven van die kennisgeving verjaart de vordering na twee jaar vanaf de overschrijving van de akte.

Wanneer hij de vordering tot indeplaatsstelling inwilligt, geldt het vonnis van de rechter als titel. Elke uitspraak op een eis tot indeplaatsstelling wordt ingeschreven achter de inschrijving van de eis⁹³.”

51. Vanaf de inwerkingtreding van het Voorkooprechtendecreet gelden de bepalingen uit het Voorkooprechtendecreet.

In geval van miskenning van het voorkooprecht heeft de begunstigde het recht om in de plaats van de koper te worden gesteld, of om schadevergoeding te vorderen ten bedrage van 20 percent van de verkoopprijs.

Zijn er twee of meer begunstigden, dan is enkel ontvankelijk, de eis ingesteld door de begunstigde die het voorkooprecht had uitgeoefend. Werd het voorkooprecht echter niet of niet geldig aangeboden, dan beslist de Vlaamse Regering, op vraag van de meest gereede partij, welke begunstigde de eis tot indeplaatsstelling of schadevergoeding mag instellen. De Vlaamse Regering beslist in functie van het belang van elke begunstigde bij de uitoefening van het voorkooprecht voor het betrokken perceel.

De vordering moet, op straffe van verval, worden ingesteld binnen een termijn van zes maanden vanaf de definitieve toewijzing, of, bij verkoop uit de hand, vanaf de kennisgeving van de verkoop door het e-voorkooploket, overeenkomstig artikel 14. Werd de verkoop niet ter kennis gebracht, dan verstrijkt de termijn één jaar nadat de akte is overgeschreven op het hypotheekkantoor.

De vordering tot indeplaatsstelling moet gelijktijdig tegen de verkoper en de koper worden ingesteld. De eis is pas ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte, en, in voorkomend geval, op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

De indeplaatsgestelde begunstigde betaalt aan de koper de prijs terug die deze heeft betaald. De verkoper is gehouden aan de koper de kosten van de akte te vergoeden. De indeplaatsgestelde is slechts gebonden aan de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en tot de lasten waarin de koper heeft toegestemd, voor zover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven vóór de inschrijving van zijn eis.

Als de rechter de vordering tot indeplaatsstelling inwilligt, geldt het vonnis als titel.

Iedere uitspraak op een eis tot indeplaatsstelling wordt ingeschreven achter de inschrijving van de eis.

De vordering tot schadevergoeding moet tegen de verkoper en de instrumenterende ambtenaar worden ingesteld. Zij kunnen hoofdelijk veroordeeld worden tot een schadevergoeding ten bedrage van 20 percent van de prijs⁹⁴.

⁹³ Art. 2.4.2/4 VCRO.

⁹⁴ Art. 16, §§ 1 tot en met 4, Voorkooprechtendecreet.

