

<p><u>VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE</u></p> <p><u>houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de invoering van een voorkeurrecht voor huurders van wie de woning te koop wordt aangeboden.</u></p>	<p><u>AVANT-PROJET D'ORDONNANCE</u></p> <p><u>portant modification du Code bruxellois du Logement en vue de mettre en place un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente</u></p>
<p><u>Memorie van toelichting</u></p> <p>Het recht op huisvesting is een grondrecht dat wordt gewaarborgd in artikel 23 van de Grondwet en de verwezenlijking daarvan is een prioriteit voor de regering. Om dit recht op huisvesting concreet te maken, moeten niet zozeer de traditionele tegenstellingen tussen verhuurders en huurders of tussen openbare beheerders en de privésector worden aangepakt, maar moeten alle gewestelijke krachten worden gebundeld om een antwoord te bieden op een essentiële stedelijke uitdaging.</p> <p>Verhuur is met de zesde staatshervorming een gewestelijke bevoegdheid geworden, waardoor de Regering bevoegd is geworden voor het huisvestingsbeleid, wat haar moet aanzetten de nodige maatregelen te nemen om het recht op huisvesting doeltreffender te waarborgen.</p> <p>Bij de bijzondere wet van 6 januari 2014 met betrekking tot de Zesde Staatshervorming wijzigde de wetgever artikel 6, §1 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, en meer bepaald punt IV, 2° “de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan”, punt V, 3° “de specifieke regels betreffende de pacht en de veepacht” en punt VI, 7° “de specifieke regels betreffende de handelshuur”, zodat de gewesten een bevoegdheid hebben op het gebied van de huurovereenkomsten.</p> <p>Een van de acties van de Regering in het kader van het Noodplan voor Huisvesting 2020-2024 (NPH) is de “invoering van een voorkeurrecht voor huurders van wie de woning te koop wordt aangeboden”.</p> <p>Indien de invoering van dit nieuwe recht voor huurders ook gevolgen heeft voor de regels betreffende de overeenkomst voor verkoop van onroerend goed, die in het Burgerlijk Wetboek zijn opgenomen en waarvoor de federale</p>	<p><u>Exposé des motifs</u></p> <p>Le droit au logement est un droit fondamental garanti par l'article 23 de la Constitution, dont la concrétisation constitue une priorité pour le Gouvernement. Rendre effectif ce droit au logement implique, plutôt que de rencontrer des oppositions traditionnelles entre propriétaires et locataires ou entre opérateurs publics et secteur privé, de fédérer l'ensemble des forces vives régionales afin de répondre à un enjeu urbain essentiel.</p> <p>Le bail est devenu une compétence régionale depuis la sixième réforme de l'Etat, ce qui rend le Gouvernement responsable de la politique du logement et doit l'inciter à prendre les mesures nécessaires afin d'assurer de manière plus effective le droit au logement.</p> <p>Par la loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la sixième réforme de l'Etat, le législateur a entendu modifier l'article 6, § 1er, de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 en ses points IV, 2° “<i>règles spécifiques concernant la location des biens ou de parties de biens destinés à l'habitation</i>”, V, 3° “<i>règles spécifiques concernant le bail à ferme et le bail à cheptel</i>” et VI, 7° “<i>règles spécifiques concernant le bail commercial</i>”, de telle manière que les Régions disposent d'une compétence en matière de bail.</p> <p>Dans le cadre du Plan d'Urgence Logement (PUL) 2020-2024, le Gouvernement a prévu, parmi ses actions, la « <i>mise en place d'un droit de préférence pour les locataires du logement mis en vente</i> ».</p> <p>En l'occurrence, si l'institution d'un tel nouveau droit au profit des locataires, touche également les règles relatives au contrat de vente d'immeuble, reprises dans le Code civil et qui restent de la compétence de l'autorité fédérale,</p>

overheid bevoegd blijft, kan het Gewest in dat geval een beroep doen op de impliciete bevoegdheden die zijn erkend bij artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen. Aangezien dit ontwerp van ordonnantie voornamelijk betrekking heeft op huisvesting, is deze bevoegdheidsoverschrijding noodzakelijk om de gewestelijke bevoegdheid inzake huisvesting en woninghuurovereenkomsten op een efficiënte manier te kunnen uitoefenen en het recht op huisvesting, zoals vastgelegd in artikel 23 van de Grondwet, doeltreffender te waarborgen.

Een dergelijk voorkeurrecht voor huurders bij een verkoop van de gehuurde woning bestaat reeds lang in het Franse recht (1975). Meer bepaald is bij een wet van 6 juli 1989 tot verbetering van de verhoudingen tussen huurder en verhuurder een voorkooprecht ingesteld voor huurders van onroerend goed dat bestemd is voor bewoning of voor commerciële doeleinden. De opzeg die aan de huurder wordt betekend bij verkoop van het gebouw, moet de prijs en de voorwaarden voor de verkoop vermelden, en de opzeg geldt dan als verkoopaanbod ten gunste van de huurder. Dit aanbod is geldig gedurende de eerste twee maanden van de opzeggingstermijn. Indien de huurder dit aanbod aanvaardt, heeft hij twee maanden de tijd om de verkoopakte af te ronden (deze termijn wordt verlengd tot vier maanden indien de huurder te kennen geeft dat hij een lening wil aangaan en het aanvaarden van het aanbod afhangt van het krijgen van die lening). Indien dit voorkooprecht voor de huurder niet wordt nageleefd, is de verkoop nietig.

In België is een dergelijk voorkooprecht voor huurders reeds bekend in de wet van 4 november 1969, ingevoegd in Boek III van het Burgerlijk Wetboek, onder de titel "*Regels betreffende de pacht in het bijzonder*", waarbij een voorkooprecht voor de pachter van een in pacht gegeven landeigendom wordt ingevoerd. In artikel 48 van voornoemde wet van 4 november 1969 is namelijk het volgende bepaald: "*De eigenaar mag het goed slechts aan iemand anders dan de pachter uit de hand verkopen nadat hij aan deze laatste de gelegenheid heeft gegeven om zijn recht van voorkoop uit te oefenen. Te dien einde geeft de notaris de pachter kennis van de inhoud van de akte die is opgesteld onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop en waarbij enkel de identiteit van de koper opengelaten wordt. Deze*

la Région peut invoquer les pouvoirs implicites reconnus par l'article 10 de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980. Dès lors que le présent projet d'ordonnance concerne principalement le logement, cet empiètement de compétences est nécessaire pour pouvoir exercer la compétence régionale du logement et des baux d'habitation de manière efficiente et assurer une meilleure effectivité du droit au logement tel que consacré par l'article 23 de la Constitution.

Un tel droit de préférence au profit des locataires en cas de vente d'un logement loué existe depuis longtemps dans le droit français (1975). Plus particulièrement, une loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, a institué un droit de préemption en faveur des locataires de biens immobiliers destinés à l'habitation et au commerce. Lorsqu'il est fondé sur la volonté de vendre l'immeuble, le congé notifié au locataire doit mentionner le prix et les conditions de vente, ce congé valant alors offre de vente au profit du locataire, valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Dans l'hypothèse où le locataire accepte cette offre, il dispose alors d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente (délai porté à quatre mois si le locataire indique son intention de recourir à un prêt et que son acceptation est subordonnée à l'obtention de ce crédit). En cas de non-respect de ce droit de préemption accordé au locataire, la vente est nulle.

En Belgique, un tel droit de préemption au profit des locataires est déjà connu dans la loi du 4 novembre 1969 insérée dans le Livre III du Code civil, sous le titre « *Des règles particulières aux baux à ferme* », qui institue un droit de préemption en faveur du preneur en cas de vente d'un bien rural loué. Plus particulièrement, suivant l'article 48 de la loi du 4 novembre 1969 précitée, « *le propriétaire ne peut vendre le bien de gré à gré à une personne autre que le preneur qu'après avoir mis celui-ci en mesure d'exercer son droit de préemption. A cet effet, le notaire notifie au preneur le contenu de l'acte établi sous condition suspensive de non-exercice du droit de préemption, l'identité de l'acheteur exceptée. Cette notification vaut offre de vente* ». Il est prévu, à cet égard, que le preneur dispose d'un délai d'un mois pour accepter cette offre, sachant que, si l'offre n'est



kennisgeving geldt als aanbod van verkoop". In dit verband is bepaald dat de huurder over een termijn van één maand beschikt om dit aanbod te aanvaarden, met dien verstande dat, indien het aanbod niet binnen deze termijn wordt aanvaard, "mag de eigenaar het goed niet uit de hand tegen een lagere prijs of gunstiger voorwaarden aan een derde verkopen zonder instemming van de pachter".

Meer recentelijk is ook in het BWRO een voorkoopprecht voor de overheid ingevoerd bij alle overdrachten, tegen vergoeding, van onroerende goederen of delen van onroerende goederen, al dan niet bebouwd, die gelegen zijn in een door de Brusselse Regering bepaalde perimeter, en dit gedurende zeven jaar (art. 260 en 261 van het BWRO). In dit verband is de eigenaar of de houder van een zakelijk recht op een onroerend goed dat in een dergelijke voorkooppereimeter gelegen is, verplicht om het bestuur op de hoogte te brengen zodra bij het voornemen heeft zijn eigendom over te dragen, en deze intentieverklaring tot overdracht moet een aantal gegevens bevatten die bij de voorlopige verkoopovereenkomst of het ontwerp van akte van overdracht gevoegd moeten worden, namelijk *"de prijs en van de voorwaarden van de geplande overdracht en, bij gebrek aan de prijs, de conventionele waarde van de tegenprestatie die vastgesteld is ten laste van de verkrijger van het zakelijk onroerend recht"* (art. 266, § 1 van het BWRO).

Naar het voorbeeld van deze regelingen wordt in voorliggend ontwerp van ordonnantie een voorkeurrecht voor huurders ingevoerd in geval van verkoop van een woning die als hoofdverblijfplaats wordt gebruikt. Het doel is om de huurder de mogelijkheid te geven de door hem bewoonde woning bij voorrang te kopen ingeval deze te koop wordt aangeboden, teneinde de eigendomsverwerving te bevorderen en tegelijkertijd de stabiliteit van de bewoning te verhogen.

De invoering van een dergelijk voorkeurrecht is in zekere mate een aantasting van het eigendomsrecht, aangezien de eigenaar weliswaar vrij blijft al dan niet te verkopen en om de prijs vast te stellen, maar zijn vrijheid met betrekking tot de keuze van de koper wordt beperkt. Bijgevolg is het belangrijk om, overeenkomstig het evenredigheidsbeginsel, te zorgen voor een evenwicht tussen de bescherming van de huurders en het eigendomsrecht van de verhuurders.

pas acceptée dans ce délai, « aucune vente de gré à gré ne peut être consentie par le propriétaire à un tiers à un prix inférieur ou à des conditions plus favorables, sans l'accord du preneur ».

Un droit de préemption a également été institué, plus récemment, dans le CoBAT en faveur des pouvoirs publics, en cas d'aliénation à titre onéreux d'immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis situés dans un périmètre fixé par le Gouvernement bruxellois, et ce pour une durée de sept ans (art. 260 et 261 du CoBAT). Dans ce cadre, il appartient au propriétaire ou titulaire de droits réels sur l'immeuble situé dans un tel périmètre de préemption, d'informer l'administration, dès qu'il a l'intention d'aliéner son bien, cette déclaration d'intention devant comprendre une série d'informations à joindre au compromis de vente ou au projet d'acte d'aliénation, notamment *« l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée et, à défaut de prix, la valeur conventionnelle de la contre-prestation stipulée à charge de l'acquéreur du droit réel immobilier »* (art. 266, § 1^{er} du CoBAT).

A l'instar de ces régimes, le présent projet d'ordonnance institue un droit de préférence en faveur des locataires en cas de vente d'un logement affecté à la résidence principale. L'objectif est de permettre au preneur d'acquérir en priorité le logement qu'il occupe en cas de mise en vente, afin de favoriser l'accès à la propriété, tout en renforçant la stabilité de son occupation.

L'institution d'un tel droit de préférence porte une certaine atteinte au droit de propriété, dès lors que, si le propriétaire reste libre de vendre ou de ne pas vendre et de fixer le prix, il limite sa liberté quant au choix de l'acquéreur, de telle manière qu'il importe ici d'assurer, conformément au principe de proportionnalité, un équilibre entre la protection que l'on entend assurer aux preneurs et le droit de propriété des bailleurs.



Volgens de rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens kunnen de lidstaten het gebruik van eigendom op proportionele wijze regelen, op voorwaarde dat ze een legitiem doel nastreven dat in overeenstemming is met het algemeen belang.

Beperkingen van het eigendomsrecht in het algemeen belang komen vaak voor, zoals op het vlak van stedenbouw en leefmilieu. Ze kunnen ook voorkomen op het gebied van het recht op behoorlijke huisvesting, dat een centrale plaats inneemt in het sociale beleid van onze moderne samenlevingen. Deze beperkingen kunnen worden opgelegd hetzij ten behoeve van de gemeenschap hetzij in het onmiddellijke voordeel van bepaalde groepen van personen, op voorwaarde dat ze legitiem en proportioneel zijn.

De door dit ontwerp van ordonnantie voorgestelde maatregelen leiden dus niet tot een ontneming van het goed of van de vruchten ervan, maar zijn enkel bedoeld om ervoor te zorgen dat de huurder prioritair de eigendom kan verwerven, op dezelfde wijze als bij de pachtovereenkomsten. De inmenging in het eigendomsrecht is dus minimaal en is in overeenstemming met het evenredigheidsbeginsel, gelet op volgende elementen:

- Het voorkeurrecht is alleen van toepassing bij langdurige huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen (met uitzondering van huurovereenkomsten die voor een periode van drie jaar of minder zijn gesloten), waarvoor kan worden vastgesteld dat de huurder voor langere tijd in de woning wenst te wonen, en dit op voorwaarde dat hij er gedomicilieerd is.
- Het voorkeurrecht is alleen van toepassing op ongemeubelde woningen, aangezien gemeubelde woningen over het algemeen bestemd zijn voor verhuur op korte termijn, en is ook niet van toepassing op medehuur of studentenwoningen, aangezien huurders in die gevallen niet het voornemen hebben er voor lange tijd te wonen.
- Het voorkeurrecht geldt niet bij een verkoop waarbij de medecontractanten leden zijn van eenzelfde familie, met name bloedverwanten, aanverwanten of

La jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme est fixée en ce sens que les Etats membres peuvent réglementer, de manière proportionnée, l'usage des biens, pour autant qu'ils poursuivent un objectif légitime et conforme à l'intérêt général.

Les limitations au droit de propriété dans l'intérêt général sont fréquentes, notamment en matière d'urbanisme ou d'environnement. Elles peuvent l'être pareillement dans le domaine du droit à un logement décent, qui occupe une place centrale dans les politiques sociales de nos sociétés modernes. Ces limitations peuvent être édictées, soit au profit de la collectivité, soit au profit immédiat de certains groupes de particuliers, à condition d'être légitimes et proportionnées.

En l'occurrence, les mesures proposées par le présent projet d'ordonnance n'entraînent aucune privation du bien ou des fruits de celui-ci, mais visent uniquement à garantir un accès à la propriété en priorité au preneur du logement, de la même manière que pour les baux à ferme. L'ingérence dans le droit de propriété reste ainsi minime et respecte le principe de proportionnalité, au vu notamment des éléments suivants :

- Le droit de préférence ne pourra s'appliquer qu'aux seuls baux de résidence principale de longue durée (à l'exclusion des baux conclus pour une durée égale ou inférieure à trois ans), pour lesquels on peut identifier une volonté, dans le chef du preneur, de s'établir à plus long terme dans le logement occupé, et ce à la condition qu'il y soit dûment domicilié ;
- Il ne pourra s'appliquer qu'aux seuls logements non meublés, les meublés étant en règle générale destinés à des locations à court terme, et est également exclu pour les colocations et les logements étudiants, pour lesquels il n'y a, en règle générale, pas de volonté d'établissement à long terme ;
- Le droit de préférence ne s'appliquera pas dans l'hypothèse de vente où les cocontractants sont membres d'une même famille, à savoir entre



samenwonenden tot en met de derde graad, volgens hetzelfde model als het voorkeurecht van de overheid. Deze uitsluiting is gerechtvaardigd omdat, hoewel de verkoop in principe een contract *non intuitu personae* is, er situaties zijn waarin de identiteit van de aankoper een essentieel element is van het contract en een lagere prijs dan de reële waarde van het gebouw verklaart.

- Het voorkeurrecht geldt niet voor de verkoop van gebouwen met meerdere woningen of gemengde woningen waarin verschillende huurders wonen en die als ondeelbaar goed zouden worden verkocht.

Anderzijds legt dit ontwerp van ordonnantie strikte termijnen op om de instabiliteit te beperken waartoe de uitoefening van een dergelijk voorkeurrecht in de verkoopprocedure van het goed leidt. De huurder kan gebruik maken van het voorkeurrecht dat hij krijgt bij verkoop van het goed, maar dan wel enkel binnen de korte termijn van 30 werkdagen. Een langere termijn zou de rechtszekerheid aantasten van de verkoper en ook van de koper die een prijsofferte heeft gedaan en die een bepaalde tijd moet wachten om te weten of hij eigenaar van de betrokken woning is geworden.

Tot slot moet rekening worden gehouden met het voorkeurecht dat reeds bestaat inzake stedenbouw, krachtens de artikelen 260 en volgende van het BWRO. Om een opbod te voorkomen van concurrerende voorkeurechten die buitensporig nadelig kunnen zijn voor de uitoefening van het eigendomsrecht, is het voorliggende ontwerp van ordonnantie niet van toepassing wanneer het goed zich in de perimeter van voorkoop van het BWRO bevindt en een overheid heeft beslist dit voorkeurecht uit te oefenen.

De nieuwe bepalingen van het ontwerp worden verondersteld in werking te treden op de 10de dag na publicatie in het Belgisch Staatsblad, zoals de algemene regel het wil. Er moeten geen overgangsmaatregelen ter zake worden genomen vermits de nieuwe verplichtingen voor de verhuurder om de huurder in te lichten over zijn intentie om het goed te verkopen en over zijn voorkeurrecht, van toepassing zijn bij de beginfase van het verkoopproces van het gebouw. De nieuwe bepalingen zullen dus niet van toepassing zijn op alle verkopen die al lopen op de dag van inwerkingtreding ervan.

alliés ou cohabitants jusqu'au 3^e degré inclus, sur le même modèle que le droit de préemption des pouvoirs publics. Cette exclusion se justifie, dès lors que, si la vente est en principe un contrat *non intuitu personae*, il existe des situations où l'identité de l'acheteur constitue un élément essentiel du contrat et explique notamment un prix plus bas que la valeur réelle de l'immeuble ;

- Le droit de préférence ne s'appliquera pas pour les ventes d'immeubles à logements multiples ou d'immeubles mixtes occupés par plusieurs locataires différents, qui seraient vendus comme un bien indivisible.

D'autre part, le présent projet d'ordonnance établit des délais stricts, afin de limiter l'instabilité engendrée par l'exercice d'un tel droit de préférence, dans la procédure de vente du bien. Ainsi, s'il est permis au preneur d'activer le droit de priorité qui lui est octroyé sur la vente du bien, il ne pourra le faire que dans le bref délai de 30 jours ouvrables. Un délai plus long porterait atteinte à la sécurité juridique du vendeur, ainsi que de l'acquéreur, lequel aurait fait offre de prix et devrait patienter un certain temps pour savoir s'il est bien devenu propriétaire du logement concerné.

Enfin, il convient de prendre en compte le droit de préemption existant déjà en matière d'urbanisme, suivant les articles 260 et suivants du CoBAT. Afin d'éviter une multiplication de droits de préemption concurrents, susceptibles de porter une atteinte disproportionnée à l'exercice du droit de propriété, le présent projet d'ordonnance ne trouvera pas à s'appliquer lorsque le bien mis en vente se situe dans le périmètre du droit de préemption visé par le CoBAT et qu'un pouvoir public a décidé de mettre en œuvre ce droit de préemption.

Les nouvelles dispositions en projet sont censées entrer en vigueur, conformément à la règle générale, au 10^e jour qui suit leur publication au Moniteur belge. Il n'est pas besoin de prévoir de mesures transitoires à ce propos, puisque les nouvelles obligations mises à charge du bailleur d'informer le preneur de son intention de vendre et du droit de préférence dont il dispose se situent à l'*initium* du processus de vente de l'immeuble. Les nouvelles dispositions ne trouveront donc pas application pour toutes les ventes déjà en cours au jour de leur entrée en vigueur.



<u>Artikelsgewijze bespreking</u>	<u>Commentaire des articles</u>
<i>Artikel 1</i>	<i>Article 1er</i>
Artikel 8 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse Instellingen legt deze vermelding op.	Cette mention est imposée par l'article 8 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises.
<i>Artikel 2</i>	<i>Article 2</i>
<p>Artikel 247/1</p> <p>In de ontworpen bepaling wordt het nieuwe voorkeurrecht voor de huurder bij een verkoop van zijn woning ingevoerd en wordt verduidelijkt dat dit recht afhankelijk wordt gesteld van het sluiten van een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats conform de bepalingen van artikel 237 van de Brusselse Huisvestingscode, met uitsluiting van de huurovereenkomsten voor korte duur in de zin van artikel 238 (gesloten voor een duur van minder dan of gelijk aan drie jaar).</p> <p>Indien een huurovereenkomst wordt geacht gesloten te zijn voor een periode van negen jaar krachtens de bepalingen van deze Code (bijvoorbeeld een huurovereenkomst van een jaar die wordt omgezet in een overeenkomst van negen jaar wanneer de huurder in de woning blijft wonen zonder dat de verhuurder zich verzet met toepassing van artikel 238, zesde lid van de Code, of een huurovereenkomst van drie jaar die de partijen in onderling overleg met een of twee jaar verlengen), gaat het over een huurovereenkomst die valt onder artikel 237 van de Brusselse Huisvestingscode en geldt dus het voorkeurrecht dat bij de ontworpen bepaling wordt ingevoerd.</p> <p>Er wordt verduidelijkt dat dit voorkeurrecht wordt verleend aan de huurder zelf, alsook aan zijn afstammelingen, zijn adoptiekinderen of die van zijn echtgenoot, alsook van zijn wettelijk samenwonende, op voorwaarde dat de betrokkenen in de woning in kwestie zijn gedomicilieerd (§1 van de ontworpen bepaling). De verschillende houders van het voorkeurrecht worden voor de toepassing van dit mechanisme gelijkgesteld met de huurder.</p> <p>De ontworpen bepaling somt ook de verschillende soorten verkoop en goederen op die buiten het toepassingsdomein vallen, namelijk (§2 en 3 van de ontworpen bepaling):</p>	<p>Article 247/1</p> <p>La disposition en projet institue le nouveau droit de préférence d'achat au profit du preneur, en cas de mise en vente de son logement, en précisant que ce droit est conditionné par la conclusion d'un bail de résidence principale conformément aux dispositions de l'article 237 du Code bruxellois du Logement, à l'exclusion des baux de courte durée régis par l'article 238 (soit ceux conclus pour une durée inférieure ou égale à trois ans).</p> <p>Dans l'hypothèse où un bail est réputé conclu pour une période de neuf ans par l'effet des dispositions du présent Code (par exemple un bail d'un an qui se mue en bail de neuf ans lorsque le preneur continue à occuper le logement sans opposition du bailleur en application de l'article 238, alinéa 6 du Code ou un bail de trois ans qui a été prolongé, de commun accord des parties, d'une ou deux années supplémentaires), il s'agit d'un bail régi par l'article 237 du Code bruxellois du Logement et qui est donc bien concerné par le droit de préférence institué par la disposition en projet.</p> <p>Il est précisé que ce droit de préférence est attribué au preneur lui-même, ainsi qu'au profit de ses descendants, de ses enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, ainsi que de son cohabitant légal, à la condition que les intéressés soient domiciliés dans le logement en question (§ 1er de la disposition en projet). Pour l'application de ce mécanisme, les différents titulaires du droit de préférence sont assimilés au preneur.</p> <p>La disposition en projet énonce également les différents types de ventes et de biens qui sont exclus de son champ d'application, à savoir notamment (§ 2 et 3 de la disposition en projet):</p>

- De woningen met onderverhuring, medehuur of een studentenwoninghuurovereenkomst, opgesteld volgens het specifiek stelsel van deze Code, alsook de gemeubelde woningen waarvoor er, in het algemeen, geen voornemen is om er voor lange duur te wonen. Gemeubelde woningen zijn woningen die uitgerust zijn met roerende goederen die voldoende zijn om te worden beschouwd als het noodzakelijke toebehoren voor een bewoning.
- De verkoop van woningen die buiten de gebruikelijke verkoopovereenkomst tussen een verkoper en een koper vallen, zoals de verkoop van woningen na fusies of vereffening van vennootschappen of die een inbreng in een vennootschap in bijzondere gevallen vormen.
- De andere eigendomsoverdragende contracten die geen verkoop zijn in de strikte zin van het woord, zoals overeenkomsten inzake omruiling, schenking of deling, alsook overeenkomsten betreffende een opsplitsing van de eigendom.
- Onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van een onteigeningsbesluit voor openbaar nut.

De ontworpen bepaling is evenmin van toepassing op woningen in een voorkoopperimeter bedoeld in de artikelen 260 en volgende van het BWRO, op voorwaarde dat de overheid daadwerkelijk gebruik heeft gemaakt van haar voorkoopprecht. In deze hypothese moet voorrang worden gegeven aan de overheid om redenen van algemeen belang (§4 van de ontworpen bepaling).

Artikel 247/2

De ontworpen bepaling organiseert de procedure om het voorkeurrecht van de huurder te activeren en kijkt hiervoor naar het Franse recht en de regelgevingen van het BWRO en de pachtovereenkomsten en voert in wezen de volgende regels ter zake in:

- Les logements qui font l'objet d'une sous-location, d'une colocation ou d'un bail de logement étudiant établi suivant le régime spécifique du présent Code, ainsi que les logements meublés, pour lesquels il n'y a pas, en règle générale, de volonté d'établissement à long terme. Les meublés doivent s'entendre comme des logements garnis d'un ensemble de biens meubles suffisants pour être considérés comme les accessoires nécessaires à une habitation.
- Les ventes de logements qui échappent au contrat de vente usuel entre un vendeur et un acheteur, telle que la vente de logements en suite de fusions ou liquidation de société, ou constituant des apports en société dans des hypothèses particulières.
- Les autres contrats translatifs de propriété qui ne constituent pas une vente au sens propre du terme, tels les contrats d'échange, de donation ou de partage, ainsi que les contrats portant un démembrement de la propriété.
- Les immeubles qui font l'objet d'un arrêté d'expropriation pour cause d'utilité publique.

La disposition en projet n'est pas non plus applicable à l'égard des logements situés dans un périmètre de préemption visé par les articles 260 et suivants du CoBAT, dans l'hypothèse où le pouvoir public fait effectivement usage de son droit de préemption. Dans cette hypothèse, une priorité doit être donnée au pouvoir public pour des raisons d'intérêt général (§ 4 de la disposition en projet).

Article 247/2

La disposition en projet organise la procédure d'activation du droit de préférence du preneur, en s'inspirant de ce que prévoient le droit français et les réglementations du CoBAT et des baux à ferme, et en instituant en substance les règles suivantes :



1° Een informatieplicht van de verhuurder ten aanzien van de huurder wanneer hij zijn goed wil verkopen. Deze verplichting wordt ook in het algemeen voorgeschreven in artikel 242 (met een ruimer toepassingsgebied) (§1 van de ontworpen bepaling).

Er wordt verduidelijkt dat de verhuurder die informatieplicht moet naleven voor hij een verkoopovereenkomst voor de woning sluit. Vermits de verkoop in principe een consensuele overeenkomst is, wordt ze geldig gevormd bij aanvaarding door de verkoper van het bod dat de koper hem gedaan heeft, of door het gewone vrijwillige akkoord van de partijen (zie met name N. MASSAGER, "Les bases du droit civil", t. III, Droit des obligations et des contrats spéciaux, Anthémis 2013, p. 62; E. Van den Haute, "Section 1 - Définition et caractéristiques" in Contrats spéciaux, Larcier, 2018, p.7).

De kennisgeving door de verhuurder moet enkel worden gedaan aan de huurder, zoals vermeld in de huurovereenkomst. Omdat de verhuurder niet noodzakelijk op de hoogte is van alle bewoners van de betrokken woning die er eventueel gedomicilieerd zouden zijn, bepaalt de ontworpen bepaling dat die kennisgeving van rechtswege tegenstelbaar is aan de echtgenoot van de huurder, aan de wettelijk samenwonende of elke bewoner te goeder trouw, op voorwaarde dat de verhuurder niet voorheen werd ingelicht over zijn bestaan.

Om ervoor te zorgen dat deze informatieplicht correct wordt toegepast in de praktijk, legt de ontworpen bepaling een nieuwe verplichting op aan de notarissen en de vastgoedmakelaars, zoals voorzien in artikel 266 van het BWRO, in die zin dat ze, bij de uitvoering van hun taken, moeten nagaan dat de bepalingen betreffende het voorkeurrecht werden toegepast.

Zo moet de notaris die de notariële akte moet verlijden, vóór de ondertekening nagaan of de huurder van het oorspronkelijk verhuurde goed wel degelijk werd ingelicht conform de

1°/ Une obligation, à charge du bailleur, d'information du preneur lorsqu'il entend vendre son bien. Cette obligation est également prescrite, de manière générale, à l'article 242 (avec un champ d'application plus large) (§ 1er de la disposition en projet).

Il est précisé que cette obligation d'information doit être exécutée, par le bailleur, préalablement à la conclusion de toute vente du logement. La vente constituant en principe un contrat consensuel, elle est valablement formée dès l'acceptation, par le vendeur, d'une offre qui lui est transmise par un acquéreur, soit par le simple accord de volonté des parties (cf. notamment N. MASSAGER, Les bases du droit civil », t. III, Droit des obligations et des contrats spéciaux, Anthémis 2013, p. 62 ; E. Van den Haute, « Section 1 - Définition et caractéristiques » in Contrats spéciaux, Larcier, 2018, p.7).

La notification qui incombe au bailleur ne doit être adressée qu'au preneur, tel que mentionné dans le contrat de bail. Dès lors que le bailleur n'est pas nécessairement informé de tous les occupants qui résident dans le logement concerné et qui y seraient, par hypothèse, domiciliés, la disposition en projet prévoit que cette notification est opposable de plein droit au conjoint du preneur, au cohabitant légal ou à tout occupant de bonne foi, pour autant que son existence n'ait pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.

Afin de s'assurer que cette obligation d'information soit correctement appliquée dans les faits, la disposition en projet impose également une nouvelle obligation aux notaires et aux agents immobiliers, comme prévu à l'article 266 du CoBAT, en ce sens qu'ils ont le devoir, dans l'exercice de leurs missions, de s'assurer de l'application des dispositions relatives au droit de préférence.

Ainsi, il incombe au notaire chargé de l'adoption de l'acte notarié, de s'assurer avant la signature, que le locataire du bien initialement loué a bien été prévenu, conformément



wettelijke bepalingen en, in voorkomend geval, de verkoopprocedure opschorten indien de informatieplicht niet werd nageleefd, zodat de huurder van zijn voorkeurrecht kan gebruikmaken.

Indien een vastgoedmakelaar wordt gemandateerd, moet ook hij nagaan of de huurder van het gehuurde goed in goede en behoorlijke vorm werd ingelicht. Dat ontslaat de notaris niet noodzakelijk van zijn plicht om dit ook na te gaan.

Op dit punt moet worden gekeken naar artikel 265 van het BWRO dat het volgende bepaalt: "iedere schriftelijke of mondelinge overeenkomst die betrekking heeft op een overeenkomstig artikel 263 aan het voorkeurrecht onderworpen overdracht wordt onweerlegbaar geacht te zijn gesloten onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van het voorkeurrecht dat krachtens deze ordonnantie is ingevoerd."

2°/ De kennisgeving aan de huurder geldt als verkoopaanbod, wat de verplichting van de verhuurder rechtvaardigt om essentiële elementen toe te voegen, waaronder met name de prijs en de voorwaarden van de geplande verkoop.

Hierbij dient eraan herinnerd dat de instemming voortvloeit uit het bod en de aanvaarding ervan. Het bod is een "vaststaand en definitief voorstel dat, in principe, alle essentiële elementen voor de koopovereenkomst bevat, zodat die wordt gevormd door de aanvaarding door de andere partij." Ze moet vaststaand en definitief zijn, dat wil zeggen alle essentiële elementen voor de geplande overeenkomst bevatten, alsook in voorkomend geval, de bijkomende elementen die de bieder als essentiële elementen aanstipt (B. Kohl, "Section 1 - L'accord des volontés" in La vente immobilière, Larcier, 2012, p. 67).

Indien het bod niet als zodanig is geformaliseerd, moeten de essentiële elementen voor het sluiten van de overeenkomst bijgevolg in het bod worden opgenomen, zodat in de kennisgeving aan de huurder ten minste het goed of het deel van het goed

dispositions légales et, le cas échéant, de suspendre la procédure de vente, si cette obligation d'information n'a pas été respectée, afin de lui permettre d'activer son droit de préférence.

Si un agent immobilier est mandaté, il lui incombe pareillement de s'assurer de la notification en bonne et due forme au locataire du bien loué, ce qui ne décharge pas forcément le notaire de s'en assurer également.

Sur ce point, il convient de se référer à l'article 265 du CoBAT qui prévoit que « toute convention, écrite ou verbale portant sur une aliénation soumise au droit de préemption conformément à l'article 263 est irréfragablement réputée conclue sous condition suspensive de non-exercice du droit de préemption établi en vertu du présent Titre ».

2°/ La notification au profit du preneur vaut offre de vente, ce qui justifie une obligation pour le bailleur de l'accompagner d'éléments essentiels, dont notamment l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.

Il faut rappeler, à cet égard, que le consentement résulte de la rencontre d'une offre et de son acceptation. L'offre est une « proposition ferme et définitive qui contient, en principe, tous les éléments essentiels à la conclusion du contrat, de sorte que celui-ci est formé par la simple acceptation de l'autre partie ». Elle doit être ferme et précise, c'est-à-dire comporter tous les éléments essentiels au contrat projeté ainsi que, le cas échéant, les éléments accessoires que l'offrant a souhaité essentialiser (B. Kohl, « Section 1 - L'accord des volontés » in La vente immobilière, Larcier, 2012, p. 67).

Il en résulte que, si l'offre n'est pas formalisée en tant que telle, il convient néanmoins d'y intégrer les éléments essentiels à la conclusion du contrat, de telle manière que la notification au preneur doit, a minima, identifier l'immeuble ou la partie de l'immeuble sur



waarop het voorkeurrecht van toepassing zou zijn, de kenmerken ervan, de prijs en, in voorkomend geval, de zakelijke rechten die op het goed rusten, moeten worden vermeld (§ 2 van de ontworpen bepaling).

Indien de verhuurder een verkoopaanbod met een minimumprijs ("vanaf ...") in plaats van een vaste prijs aankondigt, moet hij de huurder inlichten over elk opbod, met vermelding van de prijs die op initiatief van de nieuwe koper werd verhoogd.

3°/ De ontworpen bepaling voorziet in een korte kennisgevingstermijn van 30 werkdagen voor de huurder om de verhuurder te informeren over zijn voornemen om al dan niet gebruik te maken van zijn voorkeurrecht, te rekenen vanaf de datum van ontvangst van de kennisgeving van het verkoopaanbod.

De ontworpen bepaling voorziet ook in de hypothese van overmacht waarop de huurder zich in voorkomend geval kan beroepen. Het is aan de rechter, bij wie een eventueel geschil ter zake aanhangig wordt gemaakt, om in concreto te oordelen of de gebruikelijke voorwaarden voor het inroepen van overmacht al dan niet voldaan zijn.

Bij het sluiten van de overeenkomst, na het uitwisselen van de instemmingen, kan worden bepaald, zoals dat gewoonlijk gebeurt bij de verkoop van onroerende goederen, dat de daadwerkelijke overdracht van eigendom en de betaling van de prijs, essentiële elementen van de verkoop, pas plaatsvinden bij de ondertekening van de authentieke aankoopakte.

Pas wanneer de huurder uitdrukkelijk afstand doet van zijn recht of niet reageert binnen de opgelegde termijnen, kan de eigenaar gevolg geven aan eventuele offertes van het publiek en, in voorkomend geval, de verkoop sluiten met een andere koper.

lequel le droit de préférence serait susceptible de s'appliquer, ses caractéristiques, le prix, ainsi que, le cas échéant, les droits réels grevant le bien (§ 2 de la disposition en projet).

Dans l'hypothèse où une offre de vente, par le bailleur, est annoncée, non pas avec un prix fixe, mais avec un prix minimal (« à partir de ... »), il lui appartiendra, en cas d'offres majorées, de réitérer, chaque fois, la notification à l'attention du preneur, en lui indiquant le prix qui aurait été majoré à l'initiative d'un nouvel acquéreur.

3°/ En ce qui concerne les délais de notification, la disposition en projet prévoit un bref délai de 30 jours ouvrables au profit du preneur, pour informer le bailleur de sa volonté d'activer, ou non, son droit de préférence, à dater de la réception de la notification de l'offre de vente.

La disposition en projet réserve également l'hypothèse d'un cas de force majeure dont le preneur pourrait se prévaloir le cas échéant. Il appartiendra au juge, saisi d'un éventuel contentieux à ce sujet, d'apprécier in concreto si les conditions prescrites usuellement pour pouvoir se prévaloir d'un tel cas de force majeure sont rencontrées ou non.

La conclusion du contrat, dès le seul échange de consentements, n'empêche évidemment pas de prévoir, comme il est de coutume en matière de vente immobilière, que le transfert effectif de propriété et le paiement du prix, éléments essentiels de la vente, n'interviendront qu'au moment de la signature de l'acte authentique de vente.

Ce n'est donc que si le preneur renonce expressément à son droit ou ne répond pas dans les délais impartis que le propriétaire pourra donner suite aux éventuelles offres émises par le public et, le cas échéant, conclure la vente avec un autre acquéreur.



4° Om ervoor te zorgen dat het voorkeurrecht effectief is, voorziet de ontworpen bepaling ook in een verplichting voor de verhuurder of, in voorkomend geval, de notaris om de verkoop van het goed tegen een voordeligere prijs of gunstigere voorwaarden te betekenen aan de huurder (§4 van de ontworpen bepaling).

Zo bepaalt het Franse recht dat indien de eigenaar beslist om te verkopen tegen een voordeligere prijs of gunstiger voorwaarden voor de koper, de notaris die voorwaarden en prijs op straffe van nietigheid van de verkoop aan de huurder of bewoner te goeder trouw moet betekenen, indien de eigenaar dat nog niet heeft gedaan. Het BWRO en de pachtwet voorzien eveneens in die mogelijkheid van het 'dubbele' voorkeurrecht voor de huurder wanneer het goed uiteindelijk tegen een voordeligere prijs of gunstiger voorwaarden wordt aangeboden, zodat de huurder in fine kan beslissen gebruik te maken van dit recht tegen een lagere prijs.

Het is ook belangrijk dat het voorkeurrecht niet beperkt blijft tot de onderhandse verkoop, maar ook van toepassing is op openbare verkopen, waarbij het voorkeurrecht moet worden aangepast aan de specifieke kenmerken van die transacties. §5 van de ontworpen bepaling voorziet dus in een systeem vergelijkbaar met dat van het Franse recht of het BWRO, waarbij de instrumenterende notaris van een dergelijke verkoop op het einde van de veiling de huurder moet vragen of hij al dan niet wil gebruikmaken van zijn voorkeurrecht.

Wat tot slot de regels voor de kennisgevingen tussen partijen betreft, lijkt het van essentieel belang om met aangetekende brieven met ontvangstbewijs te werken om de exacte datum te kennen waarop de huurder en de verhuurder de vereiste informatie hebben ontvangen en op die manier de rechtszekerheid van toekomstige verkoopverrichtingen te garanderen. Om die verkoop een zekere rechtszekerheid te geven, moet men zeker weten dat de partijen werden ingelicht. Dit houdt in dat er een zeker formalisme moet worden nageleefd bij de verzendingen en dat deze formaliteiten worden opgelegd op straffe van nietigheid.

4° Afin de garantir à ce droit de préférence toute son effectivité, la disposition en projet prévoit également une obligation à charge du bailleur ou, le cas échéant, du notaire, de notifier au preneur la vente du bien à un prix ou des conditions plus avantageuses (§ 4 de la disposition en projet).

Le droit français prévoit ainsi que « dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ou occupant de bonne foi ces conditions et prix à peine de nullité de la vente ». Le CoBAT et la loi sur les baux à ferme prévoient également cette possibilité de « double » droit de préemption en faveur du locataire, lorsque le bien est finalement proposé à un prix ou à des conditions plus favorables, de telle manière que le preneur pourrait in fine décider d'activer ce droit à moindre prix.

Il importe également de ne pas limiter le droit de préférence aux seules ventes de gré à gré et de viser également les ventes publiques, en veillant à adapter le droit de préférence aux caractéristiques particulières de ces opérations. Le § 5 de la disposition en projet prévoit ainsi un système similaire à celui du droit français ou du CoBAT, dans lequel le notaire instrumentant une telle vente doit, en fin d'enchères, interroger en priorité le preneur sur sa volonté, ou non, d'activer son droit de préférence.

Enfin, quant aux modalités des notifications entre parties, il paraît indispensable de procéder par la voie recommandée avec accusé de réception, afin de s'assurer de la date exacte de réception par le preneur et par le bailleur des informations qui leur sont dues et de garantir ainsi la sécurité juridique des opérations de vente ultérieures. De fait, afin d'octroyer à cette vente une certaine sécurité juridique, il convient de s'assurer que les parties ont chacune bien été touchées, ce qui implique de respecter un certain formalisme dans les envois et de prescrire ces formalités à peine de nullité.



Artikel 247/3

De ontworpen bepaling heeft betrekking op sancties die worden opgelegd bij een verkoop die heeft plaatsgevonden zonder dat de verhuurder zijn informatieplicht heeft nageleefd.

Er zijn verschillende sancties mogelijk waaruit de huurder kan kiezen:

- Ofwel een subrogatoire vordering tegen de koper van het goed, zoals bepaald in het BWRO en de pachtwet, waarbij de benadeelde huurder in de rechten en plichten van de koper treedt die uit de authentieke akte voortvloeien, onder voorbehoud van de terugbetaling aan de koper van de prijs en de aktekosten (registratierechten, erelonen, overschrijvingskosten, ...);

In dat geval kan de benadeelde koper zich tegen de in gebreke blijvende verhuurder keren en/of een vordering in beroepsaansprakelijkheid instellen tegen de notaris die zijn verplichtingen niet heeft nageleefd.

- Ofwel een schadevordering tegen de verhuurder, zoals bepaald in de pachtwet en waarbij de benadeelde huurder een vergoeding kan vorderen die overeenkomt met 20% van de verkoopprijs.

Met het oog op de rechtszekerheid voorziet de ontworpen bepaling in een korte verjaringstermijn van een jaar voor die vorderingen.

Artikel 247/4

In de ontworpen bepaling worden dezelfde termen gebruikt als die in artikel 247 van de Brusselse huisvestingscode, om het dwingende karakter van de nieuwe bepalingen vast te leggen. Net zoals elke overeenkomst waarbij de huurder vooraf afstand doet van het informatierecht bepaald in artikel 242, als niet-bestaande wordt beschouwd, moet een overeenkomst waarbij de huurder vooraf afstand zou doen van de uitoefening van zijn voorkeurrecht eveneens als niet-bestaande worden beschouwd.

Article 247/3

La disposition en projet traite des sanctions à opposer à la vente, si celle-ci intervient sans que le bailleur n'ait respecté son devoir d'information.

Plusieurs sanctions sont envisageables et sont laissées au choix du preneur :

- Soit, une action subrogatoire, comme prévu par le CoBAT et la loi sur les baux à ferme, intentée à l'encontre de l'acquéreur du bien, permettant au preneur lésé d'être subrogé dans les droits et obligations de l'acquéreur, résultant de l'acte authentique, sous réserve de remboursement de l'acquéreur du prix et des frais de l'acte (droits d'enregistrement, honoraires, frais de transcription, ...) ;

Dans une telle hypothèse, l'acquéreur lésé pourrait se retourner contre le bailleur fautif et/ou introduire une action en responsabilité professionnelle contre le notaire qui aurait manqué à ses obligations ;

- Soit, une action indemnitaire contre le bailleur, comme prévu par la loi sur les baux à ferme, par laquelle le preneur lésé peut solliciter une indemnité correspondant à 20% du prix de vente.

La disposition en projet prévoit, à cet égard, un bref délai de prescription d'un an de ces actions, dans un souci de sécurité juridique.

Article 247/4

La disposition en projet reprend les mêmes termes que ceux déjà inscrits à l'article 247 du Code bruxellois du Logement, pour consacrer le caractère impératif des nouvelles dispositions. De même qu'est réputée non-écrite toute convention par laquelle le preneur renoncerait d'avance au droit d'information prévu à l'article 242, une convention par laquelle le preneur renoncerait à l'avance à l'exercice de son droit de préférence devra être considérée comme pareillement non-écrite.



<p>Er dient te worden opgemerkt, voor zover dat nodig is, dat de rechtspraak al erkent dat de normen die ertoe strekken het recht op huisvesting effectief te maken, zoals vastgelegd in artikel 23 van de Grondwet, dwingend en zelfs van openbare orde zijn. Het is wel zo dat deze openbare orde hoofdzakelijk wordt erkend ten aanzien van de gewestelijke normen van bewoonbaarheid en gezondheid (zie daarover onder meer N. BERNARD, « Règles régionales de salubrité, logement social et droit au logement: développements récents », in Actualités en droit du bail, sous la direction de B. KOHL, Larcier 2014, p. 270 et volgende). Het dwingende karakter van de bepalingen die de privaatrechtelijke betrekkingen tussen de partijen van een huurovereenkomst regelen, is minder vaststaand. Het is daarom voorzichtigheidshalve aangeraden om het expliciet in de wettekst te vermelden.</p>	<p>On relèvera, pour autant que de besoin, que la jurisprudence reconnaît déjà le caractère impératif, et même d'ordre public, des normes visant à rendre effectif le droit au logement, tel que consacré par l'article 23 de la Constitution. Il reste que ce caractère d'ordre public est reconnu essentiellement à l'égard des normes régionales d'habitabilité et d'insalubrité (cf. à ce sujet notamment N. BERNARD, « Règles régionales de salubrité, logement social et droit au logement : développements récents », in Actualités en droit du bail, sous la direction de B. KOHL, Larcier 2014, p. 270 et suiv.). Le caractère impératif des dispositions tendant à régler les relations de droit privé entre les parties à un contrat de bail est plus incertain, de telle manière que, pour toute précaution, il convient de le mentionner explicitement dans le texte légal.</p>
<p style="text-align: center;"><u>VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE</u></p> <p style="text-align: center;">houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de invoering van een voorkeurrecht voor huurders van wie de woning te koop wordt aangeboden.</p>	<p style="text-align: center;"><u>AVANT-PROJET D'ORDONNANCE</u></p> <p style="text-align: center;">portant modification du Code bruxellois du Logement en vue de mettre en place un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente</p>
<p>De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,</p> <p>Op voorstel van de minister-president,</p> <p>Na beraadslaging,</p> <p>BESLUIT:</p> <p>De Minister-President is ermee belast bij het Brussels Hoofdstedelijk Parlement het ontwerp van ordonnantie, waarvan de tekst hierna volgt, in te dienen:</p>	<p>Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,</p> <p>Sur proposition du Ministre-Président,</p> <p>Après délibération,</p> <p>ARRETE :</p> <p>Le Ministre-Président est chargé de présenter au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale le projet d'ordonnance dont la teneur suit :</p>
<p>Artikel 1. Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.</p>	<p>Article 1^{er}. La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.</p>
<p>Art. 2. Titel XI, hoofdstuk III van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode wordt aangevuld met een afdeling <i>4bis</i>, die de volgende bepalingen bevat:</p>	<p>Art. 2. L'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement est complétée, en son titre XI, chapitre III, par une section <i>4bis</i>, comprenant les dispositions suivantes :</p>



Afdeling 4bis – Voorkeurrecht van de huurder bij verkoop van het gehuurde goed

Artikel 247/1 - Principes

§ 1. Bij verkoop van een woning waarvoor een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats werd afgesloten, heeft de huurder een voorkeurrecht, op voorwaarde dat hij in de woning is gedomicilieerd, voor zichzelf of voor zijn afstammelingen of adoptiekinderen of die van zijn echtgeno(o)t(e) of wettelijk samenwonende, op voorwaarde dat zij ook in die woning zijn gedomicilieerd.

Deze bepaling is niet van toepassing op huurders van huurovereenkomsten van korte duur zoals bedoeld in artikel 238, tenzij deze worden geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar krachtens de bepalingen van de Code.

§ 2. Het bij deze bepaling ingestelde voorkeurrecht is niet van toepassing in geval van onderverhuur, noch in geval van overeenkomstig de hoofdstukken IV en V van deze titel gesloten overeenkomsten voor medehuur of studentenwoninghuurovereenkomsten.

§ 3. De volgende verkopen en goederen vallen buiten het toepassingsgebied van deze bepaling:

1° de verkoop van woningen tussen echtgenoten of wettelijk samenwonenden, alsook tussen bloed- of aanverwanten tot en met de derde graad, op voorwaarde dat er geen aanwijzing van lastgever gebeurt ten voordele van een andere persoon dan de voornoemde personen;

2° de verkoop van een gemeubelde woning, in de betekenis van een woning die van huisraad is voorzien, bestemd om door de huurder alleen of in gemeenschap bewoond te worden, ongeacht of het goed gehuurd wordt krachtens een huurovereenkomst of twee afzonderlijke overeenkomsten die respectievelijk het gebouw en de huisraad betreffen;

3° de verkoop van blote eigendom, vruchtgebruik of andere zakelijke rechten, alsmede de verkoop op lijfrente;

Section 4bis – Droit de préférence du preneur en cas de vente du bien loué

Article 247/1 - Principes

§ 1^{er}. En cas de mise en vente d'un logement qui fait l'objet d'un bail de résidence principale, le preneur dispose d'un droit de préférence, à la condition qu'il soit domicilié dans ledit logement, pour lui-même ou pour ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou cohabitant légal, à la condition que ceux-ci soient également domiciliés dans ledit logement.

La présente disposition ne vaut pas pour les preneurs de baux de courte durée, tels que prévus à l'article 238, sauf s'ils sont réputés conclus pour une période de neuf ans par l'effet des dispositions du présent Code.

§ 2. Le droit de préférence institué par la présente disposition ne trouve pas à s'appliquer en cas de sous-location, ni en cas de bail de logement étudiant ou de colocation conclu conformément aux chapitres IV et V du présent titre.

§ 3. Sont exclus du champ d'application de la présente disposition les ventes et les biens suivants :

1° la vente de logements entre conjoints ou cohabitants légaux, ainsi qu'entre parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, pour autant qu'il n'y ait pas d'élection de command au profit d'une personne autre que celles mentionnées ci-avant ;

2° la vente de logements meublés, au sens de logements garnis de mobilier destiné à l'habitation du preneur dont il a la jouissance, soit en exclusivité, soit en communauté, que le bien soit loué en vertu d'un bail ou de deux contrats distincts visant respectivement l'immeuble et le mobilier ;

3° la vente de nue-propriété, d'usufruit ou d'autres droits réels, ainsi que les ventes en viager ;



4° de verkoop van woningen ingevolge fusies, splitsingen, vereffeningen van vennootschappen;

5° de verkoop aan de vennootschap of de inbreng in vennootschap waarvan de verkoper of zijn/haar echtgeno(o)t(e), of wettelijke samenwonende, alleen of met bloed- of aanverwanten tot in de derde graad, minstens vijftig percent van de maatschappelijke aandelen van de bestaande of op te richten vennootschap bezit;

6° de verkoop van het goed aan een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke persoon wanneer het goed wordt gekocht om voor doeleinden van algemeen belang te worden aangewend;

7° goederen waarvoor een onteigeningsbesluit voor openbaar nut is genomen;

8° goederen waarvoor een onbewoonbaarheidsbesluit is uitgevaardigd;

9° gebouwen met meerdere woningen die door verschillende huurders worden bewoond, indien het gebouw als een ondeelbaar goed wordt verkocht;

10° goederen die het voorwerp uitmaken van een verkoopbelofte die een vaste dagtekening had gekregen voor het sluiten van de overeenkomst, voor zover die belofte is aanvaard door degene aan wie zij gedaan is;

§ 4. Het voorkeurrecht van de huurder is niet van toepassing in geval van uitoefening door een overheidsinstantie van het voorkeurrecht voor onroerende goederen bedoeld in artikel 260 en volgende van het BWRO.

Artikel 247/2 - Procedure

§ 1. Vóór de sluiting van de verkoop van een huurwoning dient de verhuurder de huurder per aangetekende brief met ontvangstbevestiging in te lichten over zijn intentie om het goed te verkopen en over zijn voorkeurrecht. Deze kennisgeving geldt als verkoopaanbod ten gunste van de bestemming.

4° la vente de logements en suite de fusions, scissions, liquidations de sociétés ;

5° la vente à la société ou l'apport en société dont le vendeur ou son/sa conjoint(e) ou cohabitant(e) légal(e) possède seul ou avec des parents ou alliés jusqu'au troisième degré, au moins cinquante pour cent des parts sociales de la société existante ou à créer ;

6° la vente du bien à une administration publique ou à une personne morale de droit public, lorsque le bien est acquis en vue d'être utilisé à des fins d'intérêt général ;

7° les biens faisant l'objet d'un arrêté d'expropriation pour cause d'utilité publique ;

8° les biens frappés par un arrêté d'inhabitabilité ;

9° les immeubles à logements multiples occupés par plusieurs locataires différents, en cas de vente de l'immeuble comme un bien indivisible ;

10° les biens ayant fait l'objet d'une promesse de vente avec date certaine antérieure à la conclusion du bail, pour autant que cette promesse soit acceptée par son bénéficiaire.

§ 4. Le droit de préférence du preneur n'est pas applicable en cas d'exercice, par un pouvoir public, du droit de préemption pour les immeubles visés par les articles 260 et suivants du CoBAT.

Article 247/2 - Procédure

§ 1. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un logement mis en location, le bailleur doit informer, par voie recommandée avec accusé de réception, le preneur de son intention de vendre et du droit de préférence dont il dispose. Cette notification vaut offre de vente au profit de son destinataire.



Kennisgevingen die in toepassing van dit artikel door de verhuurder worden gedaan, zijn van rechtswege tegenstelbaar aan de echtgenoot van de huurder, aan de wettelijk samenwonende of elke bewoner te goeder trouw, indien de verhuurder niet voorafgaandelijk werd ingelicht over zijn bestaan.

bij ontstentenis is de notaris of de vastgoedmakelaar in de zin van het koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, met inbegrip van de personen bedoeld in artikel 4 van dit besluit, die gelast is met de overdracht, aan dezelfde verplichting onderworpen.

De notaris die gelast is met het verlijden van de authentieke verkoopakte, moet nagaan of overeenkomstig het eerste lid aan de informatieplicht is voldaan. Indien niet, dan bezorgt hij de huurder uiterlijk 60 dagen vóór het verlijden van de authentieke verkoopakte een kopie van de verkoopovereenkomst of een soortgelijk schriftelijk document waarin de uitwisseling van instemmingen met betrekking tot het goed en de prijs is vastgelegd.

§ 2. De gegevens die bij intentieverklaring tot verkoop moeten worden gevoegd, moeten ten minste het volgende omvatten:

- 1° de identiteit en de woonplaats van de verhuurder;
- 2° het adres van de woning waarvan de verkoop is voorgenomen;
- 3° de beschrijving van de woning, met name de kadastrale aanduiding, de vloeroppervlakte, alsook, indien van toepassing, de vloeroppervlakte en het aantal verdiepingen;
- 4° een aanduiding van de prijs en de voorwaarden van de voorgenomen verkoop;
- 5° de zakelijke rechten die eventueel op het goed rusten

De Regering kan de in dit lid bedoelde lijst van gegevens aanvullen.

§ 3. De huurder stelt de verhuurder of de notaris uiterlijk binnen 30 werkdagen na ontvangst van de in § 1 bedoelde kennisgeving op de hoogte hetzij van zijn beslissing om af te zien van de uitoefening van zijn voorkeurrecht tegen de prijs en de voorwaarden vermeld in de intentieverklaring tot verkoop of in de verkoopovereenkomst, hetzij van zijn beslissing om gebruik te maken van zijn voorkeurrecht tegen de prijs en de voorwaarden vermeld in de

Les notifications faites en application du présent article par le bailleur sont de plein droit opposable au conjoint du preneur, cohabitant légal ou occupant de bonne foi si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.

A défaut, le notaire ou l'agent immobilier au sens de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier, en ce compris les personnes visées à l'article 4 de cet arrêté, chargé de cette aliénation est soumis à la même obligation.

Le notaire chargé de passer l'acte authentique de vente doit vérifier si l'obligation d'information a été exécutée conformément à l'alinéa 1er. A défaut, il notifie au preneur, au plus tard 60 jours avant la passation de l'acte authentique, copie du compromis de vente ou d'un écrit similaire constatant l'échange des consentements sur le bien et sur le prix.

§ 2. Les informations qui doivent être jointes à la déclaration d'intention de vendre, doivent mentionner au minimum :

- 1° l'identité et le domicile du bailleur ;
- 2° l'adresse du logement dont la vente est projetée ;
- 3° la description du logement, et notamment sa désignation cadastrale, sa superficie de plancher, ainsi que, le cas échéant, sa superficie au sol et le nombre de niveaux ;
- 4° l'indication du prix et des conditions de la vente projetée ;
- 5° le cas échéant, les droits réels grevant le bien.

Le Gouvernement peut compléter la liste des informations visée au présent paragraphe.

§ 3. Le preneur informe le bailleur ou le notaire, au plus tard dans les 30 jours ouvrables de la réception de la notification visée au § 1^{er}, soit de sa décision de renoncer à exercer son droit de préférence aux prix et conditions mentionnés dans la déclaration d'intention de vendre ou dans le compromis de vente, soit de sa décision d'exercer son droit aux prix et conditions mentionnés dans la déclaration d'intention de vendre ou dans le compromis de vente.



intentieverklaring tot verkoop of in de verkoopovereenkomst, met bijvoeging van het bewijs van zijn domicilie in de betreffende woning.

Behalve in geval van overmacht wordt het uitblijven van een antwoord van de huurder binnen de genoemde termijn beschouwd als een verklaring van afstand van de uitoefening van het voorkeurrecht.

De aanvaarding door de huurder van de in de intentieverklaring tot verkoop of in de verkoopovereenkomst genoemde prijs en voorwaarden geldt als overdracht. De overdracht van de eigendom van het goed en de betaling van de prijs geschieden pas bij het ondertekenen van de authentieke akte, onverminderd de betaling van een voorschot indien van toepassing.

§ 4. Indien de verhuurder besluit te verkopen onder voorwaarden of tegen een prijs die voor de koper gunstiger zijn, dient de notaris de huurder op de hoogte te brengen van deze voorwaarden en van de prijs, indien de verhuurder dit nog niet heeft gedaan. Deze kennisgeving geldt als verkoopaanbod ten gunste van de huurder, dat gedurende 5 dagen geldig is vanaf de datum van ontvangst.

Behalve in geval van overmacht wordt het uitblijven van een antwoord van de huurder binnen de genoemde termijn beschouwd als een verklaring van afstand van de uitoefening van het voorkeurrecht.

§ 5. In geval van een openbare toewijzing betekent de instrumenterende notaris uiterlijk 30 dagen vóór de eerste zitting het lastenboek van de openbare verkoop aan de houders van het voorkeurrecht met vermelding van de datum van de eerste zitting, waarop de houders van het voorkeurrecht worden uitgenodigd.

De instrumenterende notaris gaat over tot de veiling en vraagt openbaar, aan het eind van de zitting en vóór de toewijzing, of één van de houders van het voorkeurrecht zijn recht wil uitoefenen tegen de prijs van het laatste bod. In geval van herverkoop ingevolge de uitoefening van het recht op opbod, dient dezelfde vraag openbaar te worden gesteld tijdens de opbodzitting.

De woning wordt toegewezen aan de houder van het voorkeurrecht die verklaart zijn voorkeurrecht uit te oefenen tegen de prijs van het laatste bod of opbod. Als de houder van het

joignant la preuve de sa domiciliation dans le logement concerné.

Sauf cas de force majeure, l'absence de réponse du preneur dans ledit délai vaut renonciation à l'exercice du droit de préférence.

L'acceptation par le preneur des prix et conditions mentionnées dans la déclaration d'intention de vendre ou dans le compromis de vente vaut aliénation. Le transfert de propriété du bien et le paiement du prix n'ont lieu qu'à la signature de l'acte authentique, sans préjudice du paiement d'un acompte s'il échet.

§ 4. Dans le cas où le bailleur décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au preneur ces conditions et prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du preneur, valable pendant une durée de 5 jours à compter de sa réception.

Sauf cas de force majeure, l'absence de réponse du preneur dans ledit délai vaut renonciation à l'exercice du droit de préférence.

§ 5. En cas d'adjudication publique, le notaire instrumentant notifie au preneur, au plus tard 30 jours avant la première séance, le cahier des charges de la vente publique, avec mention de la date de la première séance à laquelle les titulaires du droit de préférence sont invités à participer.

Le notaire instrumentant procède aux enchères et demande publiquement, à la fin des enchères et avant l'adjudication, si un des titulaires du droit de préférence entend exercer son droit au prix de la dernière enchère. En cas de revente par suite de l'exercice du droit de surenchère, la même question doit être posée publiquement à la séance de surenchère.

Le logement est adjugé au titulaire du droit de préférence qui déclare exercer son droit au prix de la dernière enchère ou surenchère. Si il ne déclare pas, lors de la séance de



voorkeurrecht tijdens de zitting van de openbare verkoop niet verklaart gebruik te willen maken van zijn recht, wordt hij verondersteld ervan af te zien. Indien wordt afgezien van het gebruik van het voorkeurrecht, verloopt de verkoop verder overeenkomstig de regels houdende de openbare verkopen.

§ 6. Kennisgevingen, intentieverklaringen tot verkoop, aanvragen, offertes en beslissingen van verhuurders, huurders, vastgoedmakelaars en notarissen, uitgevoerd bij toepassing van de bepalingen van dit artikel, worden op straffe van nietigheid betekend bij een ter post aangetekend schrijven met ontvangstbewijs.

§ 7. Iedere schriftelijke of mondelinge overeenkomst die betrekking heeft op een aan het voorkeurrecht onderworpen verkoop wordt onweerlegbaar geacht te zijn gesloten onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van het voorkeurrecht dat krachtens deze bepalingen is ingevoerd.

Artikel 247/3 – Sancties

§ 1. De verwezenlijking van een verkoop in strijd met het voorkeurrecht van een huurder geeft recht op een vordering tot indeplaatsstelling die hij tegen de koper kan instellen.

De aanvraag wordt pas ontvangen nadat het inleidende exploit van rechtsingang werd overgeschreven naar de Algemene Administratie Patrimoniumdocumentatie ten verzoeken van de deurwaarder die het exploit heeft opgemaakt.

De indeplaatsgestelde is slechts gehouden tot de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte tot verkoop en tot de lasten waarin de koper heeft toegestemd, voor zover de lasten werden overgeschreven vóór de vordering tot indeplaatsstelling.

Als de rechter de vordering tot indeplaatsstelling inwilligt, geldt het vonnis als titel. Elk vonnis met betrekking tot een vordering tot indeplaatsstelling wordt overgeschreven naar de Algemene Administratie Patrimoniumdocumentatie, in de marge van de overschrijving van de vordering.

De indeplaatsgestelde voorkeurrechthebbende betaalt aan de koper de door hem betaalde prijs, onverminderd elke vordering die hij tegen de in gebreke blijvende verhuurder mocht willen instellen.

publique, vouloir exercer son droit, il est présumé y renoncer. En cas de renonciation, la vente se poursuit conformément aux règles relatives aux adjudications publiques.

§ 6. Les notifications, déclarations d'intention de vendre, demandes, offres et décisions des bailleurs, preneurs, des agents immobiliers et notaires effectuées ou prises en exécution des dispositions du présent article sont notifiées, à peine de nullité, par voie recommandée avec accusé de réception.

§ 7. Toute convention, écrite ou verbale portant sur une vente soumise au droit de préférence est irréfragablement réputée conclue sous condition suspensive du non-exercice du droit de préférence établi en vertu des présentes dispositions.

Article 247/3 – Sanctions

§ 1. La réalisation d'une vente en violation du droit de préférence du preneur ouvre le droit à une action en subrogation qu'il peut intenter contre l'acquéreur.

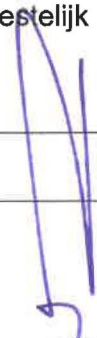
La demande n'est reçue qu'après que l'exploit introductif d'instance a été transcrit à l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale, à la diligence de l'huissier auteur de l'exploit.

Le subrogé n'est tenu des obligations résultant pour l'acquéreur de l'acte authentique de vente et des charges consenties par l'acquéreur que pour autant que ces dernières aient été transcrites antérieurement à l'action en subrogation.

Si le juge reçoit l'action en subrogation, le jugement vaut titre. Tout jugement relatif à une demande de subrogation est transcrit à l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale en marge de la transcription de l'action.

Le titulaire du droit de préférence subrogé rembourse à l'acquéreur le prix payé par lui sans préjudice de toute action que ce dernier souhaiterait introduire à l'encontre du bailleur fautif.



<p>De overdrager moet de koper vergoeden voor de kosten van de akte. De registratierechten worden op verzoek van de koper terugbetaald door de fiscale administratie die belast is met het innen van deze rechten.</p> <p>De vordering tot indeplaatsstelling verjaart één jaar na de datum van de overschrijving, hetzij van het proces-verbaal van de openbare aanbesteding, hetzij van de betekening van de authentieke akte tot vaststelling van de onderhandse verkoop.</p> <p>§ 2. De verwezenlijking van een verkoop in strijd met het voorkeurrecht van een huurder geeft de huurder, indien hij niet in de rechten van de koper van de woning wenst te treden, het recht om van de verhuurder de betaling te eisen van een schadevergoeding die overeenkomt met 20% van de verkoopprijs.</p> <p>Deze eis verjaart één jaar na de datum van de overschrijving, hetzij van het proces-verbaal van de openbare aanbesteding, hetzij van de betekening van de authentieke akte tot vaststelling van de onderhandse verkoop.</p> <p><u>Artikel 247/4 – Dwingende bepaling</u></p> <p>Wordt als niet-geschreven beschouwd, elke overeenkomst waarbij de huurder vooraf, geheel of ten dele, afstand doet van het voorkeurrecht bepaald door artikel 247/1.</p>	<p>Le cédant est tenu d'indemniser l'acquéreur pour les frais de l'acte. Les droits d'enregistrement sont restitués à la demande de l'acquéreur par l'administration fiscale en charge de la perception de ces droits.</p> <p>L'action en subrogation se prescrit par un an à dater de la transcription, soit du procès-verbal de l'adjudication publique, soit de la notification de l'acte authentique constatant la vente sous seing privé.</p> <p>§ 2. La réalisation d'une vente en violation du droit de préférence du preneur ouvre le droit pour ce preneur, lorsqu'il ne souhaite pas être subrogé dans les droits de l'acquéreur du logement, de solliciter, auprès du bailleur, le paiement d'une indemnité correspondant à 20% du prix de vente.</p> <p>Cette demande se prescrit par un an à dater de la transcription, soit du procès-verbal de l'adjudication publique, soit de la notification de l'acte authentique constatant la vente sous seing privé.</p> <p><u>Article 247/4 – Disposition impérative</u></p> <p>Est réputée non-écrite, toute convention par laquelle le preneur renonce d'avance, en tout ou en partie, au droit de préférence prévu par l'article 247/1.</p>
Brussel, op 10/11/22	Bruxelles le 10/11/22
<p>Namens de Brusselse Hoofdstedelijke Regering:</p> <p>De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor territoriale ontwikkeling en stadsvernieuwing, toerisme, de promotie van het imago van Brussel en biculturele zaken van gewestelijk belang,</p>	<p>Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :</p> <p>Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Développement territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion de l'Image de Bruxelles et du biculturel d'intérêt régional,</p>
De Minister-President,	Le Ministre-Président,
<p></p> <p>Rudi Vervoort</p>	<div data-bbox="997 1870 1364 2072" data-label="Text"> <p>Copie certifiée conforme Voor eensluidend afschrift 15-11-2022 Chancellerie - Kanselarij Hamid MHAOUCHI</p> </div> <div data-bbox="1308 2016 1500 2184" data-label="Image"> </div>