



SESSION ORDINAIRE 2022-2023

22 JUIN 2023

**PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**
PROJET D'ORDONNANCE

**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**

Exposé des motifs

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.

Le bail est devenu une compétence régionale depuis la sixième réforme de l'État, 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.

Par la loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la sixième réforme de l'État, le législateur a entendu modifier l'article 6, § 1^{er}, de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 en ses points IV, 2° « règles spécifiques concernant la location des biens ou de parties de biens destinés à l'habitation », V, 3° « règles spécifiques concernant le bail à ferme et le bail à cheptel » et VI, 7° « règles spécifiques concernant le bail commercial », de telle manière que les Régions disposent d'une compétence en matière de bail.

GEWONE ZITTING 2022-2023

22 JUNI 2023

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**
ONTWERP VAN ORDONNANTIE

**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**

Memorie van toelichting

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 zoezeer de traditionele tegenstellingen tussen verhuurders en huurders of tussen openbare beheerders en de privé-sector worden aangepakt, maar moeten alle gewestelijke krachten worden gebundeld om een antwoord te bieden op een essentiële stedelijke uitdaging.

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.

Door 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.

Dans le cadre du Plan d'Urgence Logement (PUL) 2020-2024, le Gouvernement a prévu, parmi ses actions, la « mise en place d'un droit de préférence pour les locataires du logement mis en vente ».

En l'occurrence, si l'institution d'un 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, la Région peut invoquer sa compétence en matière de logement pour attribuer aux locataires d'un bien destiné à l'habitation un droit de préférence en cas de vente du bien loué. Comme l'énonce l'avis du Conseil d'État, il s'agit ici d'un « droit découlant de sa qualité de locataire. En outre le dispositif en projet porte sur la transmission du bien loué, lequel, selon les travaux préparatoires, relève également de la compétence régionale en matière de baux d'habitation » (avis du Conseil d'État, point 4.3).

Le présent projet d'ordonnance concerne en effet la matière du logement et assure une meilleure effectivité du droit au logement tel que consacré par l'article 23 de la Constitution.

Un 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. À 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

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”.

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 overheid bevoegd blijft, kan het Gewest een beroep doen op zijn bevoegdheid inzake huisvesting om aan de huurders van een voor bewoning bestemd onroerend goed een voorkeurrecht toe te kennen in geval van verkoop van het gehuurde goed. Zoals gesteld in het advies van de Raad van State gaat het hier om een “recht dat voortvloeit uit zijn hoedanigheid van huurder. Bovendien heeft de ontworpen regeling betrekking op de overdracht van het gehuurde goed, hetgeen volgens de aangehaalde parlementaire voorbereiding eveneens tot de gewestelijke bevoegdheid inzake woninghuur behoort” (advies van de Raad van State, punt 4.3).

Dit ontwerp van ordonnantie heeft inderdaad betrekking op huisvesting en zorgt voor een betere uitoefening van het recht op huisvesting zoals vastgelegd in artikel 23 van de Grondwet.

Een 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 voorkeurrecht 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 voorkeurrecht voor de huurder niet wordt nageleefd, is de verkoop nietig.

In België is een dergelijk voorkeurrecht 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 voorkeurrecht 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

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 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 Code bruxellois de l'aménagement et du territoire 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).

À 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 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.

La jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme est fixée en ce sens que les États 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

onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop en waarbij enkel de identiteit van de koper opengelaten wordt. Deze 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 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening een voorkooprecht 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 voorkoopperimeter 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 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.

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

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 minime et respecte le principe de proportionnalité, tenant compte 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 ;
- 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 parents, 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 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. 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.

Le projet prévoyait initialement d'exclure le droit de préférence du preneur lorsque le bien mis en vente est situé dans le périmètre d'un droit de préemption visé par les articles 260 et suivants du Code bruxellois de l'aménagement et du territoire. À la suite de l'avis formulé par le Conseil d'État, qui y voyait un risque de discrimination entre deux catégories de locataires, selon que le logement

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 geldt niet bij een verkoop waarbij de medecontractanten leden zijn van eenzelfde familie, met name bloedverwanten, aanverwanten of samenwonenden tot en met de derde graad, volgens hetzelfde model als het voorkeurrecht 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 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 dagen. Een langere termijn zou de rechtszekerheid aantasten van de verkoper en ook van de koper die een prijs-offerte heeft gedaan en die een bepaalde tijd moet wachten om te weten of hij eigenaar van de betrokken woning is geworden.

Het ontwerp voorzag oorspronkelijk in de uitsluiting van het voorkeurrecht voor huurders wanneer het te koop aangeboden goed is gelegen binnen de voorkeupperimeter bedoeld in artikel 260 en volgende van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening. Ingevolge het advies van de Raad van State, waarin wordt gesteld dat er mogelijk sprake is van discriminatie tussen de twee categorieën van

est situé, ou non, dans un périmètre de préemption (cf. avis du Conseil d'État, point 6.2), cette exception a été omise.

Dans l'hypothèse d'une concurrence entre les deux systèmes, le preneur et l'administration seront informés, en même temps, dès la diffusion de l'offre de la volonté d'aliéner. Le droit de préemption issu du Code bruxellois de l'aménagement et du territoire primera dès lors que le délai dont dispose le preneur pour faire connaître sa décision est plus court.

Les nouvelles dispositions en projet entreront 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.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Cette mention est imposée par l'article 8 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises.

Article 2

Article 247/1

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, à l'exclusion des baux de courte durée régis par l'article 238 du Code (soit ceux conclus pour une durée inférieure ou égale à trois ans).

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

huurders naargelang de woning al dan niet in een voorkoopperimeter is gelegen (zie advies van de Raad van State, punt 6.2), is deze uitzondering geschrapt.

Indien er concurrentie bestaat tussen de twee systemen, zullen de huurder en het bestuur tegelijkertijd, zodra het overdrachtaanbod is bekendgemaakt, op de hoogte worden gebracht van het voornemen tot overdacht. Het voorkooprecht krachtens het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening zal voorrang hebben indien de tijd die de huurder heeft om zijn beslissing kenbaar te maken, korter is.

De nieuwe bepalingen van het ontwerp treden in werking op de 10^{de} dag na publicatie in het *Belgisch Staatsblad*, overeenkomstig de algemene regel.

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.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Artikel 8 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse Instellingen legt deze vermelding op.

Artikel 2

Artikel 247/1

In de ontworpen bepaling wordt het nieuwe voorkeurrecht voor de huurder 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 Code, met uitsluiting van de huurovereenkomsten voor korte duur in de zin van artikel 238 van de code (met name deze gesloten voor een duur van minder dan of gelijk aan drie jaar).

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

l'article 237 du Code et qui est donc bien concerné par le droit de préférence institué par la disposition en projet.

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 (§ 1^{er} de la disposition en projet). Pour l'application de ce mécanisme, les différents titulaires du droit de préférence sont assimilés au preneur.

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 de la disposition en projet) :

- 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.
- Les immeubles à logements multiples, lorsque la vente porte sur l'ensemble de l'immeuble.

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, en instituant en substance les règles suivantes :

1^o/ 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) (§ 1^{er} 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,

verlengen), gaat het over een huurovereenkomst die valt onder artikel 237 van de code en geldt dus het voorkeurrecht dat bij de ontworpen bepaling wordt ingevoerd.

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.

De ontworpen bepaling somt ook de verschillende soorten verkoop en goederen op die buiten het toepassingsdomein vallen, namelijk (§ 2 van de ontworpen bepaling):

- 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 eigendom overdragende 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.
- Gebouwen met meerdere woningen, indien de verkoop betrekking heeft op het gehele gebouw.

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:

1^o/ 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

Anthémis 2013, p. 62 ; E. Van den Haute, « Section 1^{re} - Définition et caractéristiques » in Contrats spéciaux, Larcier, 2018, p.7).

La notification qui incombe au bailleur est adressée au preneur, tel qu'il est 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 ou au cohabitant légal, pour autant que son existence n'ait pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.

À l'inverse, si le conjoint ou le cohabitant légal sont mentionnés dans le contrat de bail ou que le bailleur en a connaissance par toute autre voie, il a l'obligation de notifier, tant au preneur lui-même qu'aux « assimilés », et ce par des notifications individuelles séparées, conformément aux dispositions de l'article 215, § 2 de l'ancien Code civil.

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 aux 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.

2°/ La notification au profit du preneur vaut offre de vente. Le bailleur a dès lors l'obligation d'accompagner la notification des 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

contrats spéciaux, Anthémis 2013, p. 62; E. Van den Haute, «Section 1^{re} - 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 huur-overeenkomst.

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 of de wettelijk samenwonende, op voorwaarde dat de verhuurder niet voorheen werd ingelicht over zijn bestaan.

Anderzijds, indien de echtgenoot of de wettelijk samenwonende in de huurovereenkomst is vermeld of indien de verhuurder er op een andere wijze over is ingelicht, is hij verplicht zowel de huurder zelf als de "gelijkgestelde" elk afzonderlijk in kennis te stellen, overeenkomstig de bepalingen van artikel 215, § 2, van het oude Burgerlijk Wetboek.

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 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.

2°/ De kennisgeving aan de huurder geldt als verkoop-aanbod. De verhuurder is dus verplicht om aan de kennisgeving essentiële elementen toe te voegen, waaronder met name de prijs en de voorwaarden van de geplande verkoop.

Hierbij dient eraan herinnerd te worden 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

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^{re} - 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 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).

Outre les indications minimales impératives devant être délivrées au preneur, le Gouvernement peut compléter la liste des informations devant être communiquées au preneur.

Comme il a été relevé par le Conseil d'État, la communication des données à caractère personnel doit faire l'objet d'un texte législatif et sont donc exclues de cette habilitation (cf. avis du Conseil d'État, point 8).

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 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 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°/ Afin de garantir à ce droit de préférence toute son effectivité, la disposition en projet prévoit également

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^{re} - 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 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).

Naast de informatie die ten minste aan de huurder moet worden verstrekt, kan de Regering de lijst met verplichte informatie aan de huurder nog aanvullen.

Zoals de Raad van State heeft opgemerkt, moet de mededeling van persoonsgegevens het voorwerp uitmaken van een wettekst en is ze dus uitgesloten van deze machtiging (zie advies van de Raad van State, punt 8).

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 dagen 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.

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.

4°/ Om ervoor te zorgen dat het voorkeurrecht effectief is, voorziet de ontworpen bepaling ook in een verplichting

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.

Article 247/3

La disposition en projet traite de la sanction à opposer à la vente, si celle-ci intervient sans que le bailleur n'ait respecté son devoir d'information, sous la forme d'une action subrogatoire, comme prévu par le CoBAT et la loi sur les baux à ferme. Une telle action, intentée à l'encontre de l'acquéreur du bien, permettra au preneur lésé d'être subrogé dans les droits et obligations de l'acquéreur, résultant de l'acte authentique, sous réserve du remboursement par l'acquéreur du prix et des frais de l'acte (droits d'enregistrement, honoraires, frais de transcription...).

Il est également prévu que, dans une telle hypothèse, la citation subrogatoire devra être signifiée au bailleur,

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" voorkooprecht 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 aange tekende 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.

Artikel 247/3

De ontworpen bepaling heeft betrekking op de sanctie die wordt opgelegd bij een verkoop die heeft plaatsgevonden zonder dat de verhuurder zijn informatieplicht heeft nageleefd, in de vorm van een vordering tot indeplaatsstelling zoals bepaald in het BWRO en de pachtwet. Bij deze vordering, die wordt ingesteld tegen de koper van het goed, treedt de benadeelde huurder in de rechten en plichten van de koper die uit de authentieke akte voortvloeien, onder voorbehoud van de terugbetaling door de koper van de prijs en de aktekosten (registratierechten, erelonen, overschrijvingskosten, ...).

Tevens is bepaald dat in dat geval de dagvaarding voor de indeplaatsstelling aan de verhuurder moet worden

pour garantir les droits de la défense de celui-ci, comme conseillé par le Conseil d'État (cf. avis du Conseil d'État, point 9.1).

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.

La disposition en projet prévoit, à cet égard, un bref délai de prescription d'un an de cette action 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, 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.

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.

Le Ministre-Président,

Rudi VERVOORT

betekend, zodat zijn rechten van verdediging kunnen worden gewaarborgd, zoals de Raad van State heeft geadviseerd (zie advies van de Raad van State, punt 9.1).

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.

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

Artikel 247/4

In de ontworpen bepaling worden dezelfde termen gebruikt als die in artikel 247 van de Code, 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.

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 en 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.

De Minister-President,

Rudi VERVOORT

**AVANT-PROJET D'ORDONNANCE
SOU MIS À L'AVIS
DU CONSEIL D'ÉTAT**

AVANT-PROJET D'ORDONNANCE

**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**

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Sur la proposition du Ministre-Président,

Après délibération,

ARRÊTE :

Le Ministre-Président est chargé de présenter au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale le projet d'ordonnance dont la teneur suit :

Article 1^{er}

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Article 2

L'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement est complétée, en son titre XI, chapitre III, par une section 4bis, comprenant les dispositions suivantes :

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.

**VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE
ONDERWORPEN AAN HET ADVIES
VAN DE RAAD VAN STATE**

VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE

**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**

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Op voordracht van de minister-president,

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Minister-President is ermee belast bij het Brussels Hoofdstedelijk Parlement het ontwerp van ordonnantie, waarvan de tekst hierna volgt, in te dienen:

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2

Titel XI, hoofdstuk III van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode wordt aangevuld met een afdeling 4bis, die de volgende bepalingen bevat:

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 onderverhuring, noch in geval van overeenkomstig de hoofdstukken IV en V van deze titel gesloten overeenkomsten voor medehuur of studentenwoninghuurovereenkomsten.

§ 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-propiété, d'usufruit ou d'autres droits réels, ainsi que les ventes en viager ;
- 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^{er}. 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.

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.

À défaut, le notaire ou l'agent immobilier au sens de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protègeant 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 1^{er}. À 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.

§ 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;
- 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.

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. 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, en 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. S'il ne déclare pas, lors de la séance de vente publique, vouloir exercer son droit, il est présumé y renoncer. En cas de renonciation, la vente se poursuit

§ 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 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 voorkeurrecht tijdens de zitting van de openbare verkoop niet verklaart gebruik te willen maken van zijn recht,

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^{er}. 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.

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.

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.

§ 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.

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.

Article 247/4 – Disposition impérative

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.

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.

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.

§ 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.

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.

Artikel 247/4 – Dwingende bepaling

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.

Bruxelles, le...

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

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,

Le Ministre-Président,

Rudi VERVOORT

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.

Brussel, op ...

Namens de Brusselse Hoofdstedelijke Regering:

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,

De Minister-President,

Rudi VERVOORT

AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT

Le 21 novembre 2022, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par 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 à communiquer un avis, dans un délai de trente jours, sur un avant-projet d'ordonnance « 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 ».

L'avant-projet a été examiné par la troisième chambre le 9 janvier 2023. La chambre était composée de Jeroen VAN NIEUWENHOVE, président de chambre, Koen MUYLLE et Inge VOS, conseillers d'État, Jan VELAERS et Bruno PEETERS, assesseurs, et Astrid TRUYENS, greffier.

Le rapport a été présenté par Githa SCHEPPERS, premier auditeur.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise de l'avis a été vérifiée sous le contrôle de Koen MUYLLE, conseiller d'État.

L'avis (n° 72.565/3), dont le texte suit, a été donné le 20 janvier 2023.

1. En application de l'article 84, § 3, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la section de législation a fait porter son examen essentiellement sur la compétence de l'auteur de l'acte, le fondement juridique⁽¹⁾ et l'accomplissement des formalités prescrites.

PORTÉE DE L'AVANT-PROJET

2. L'avant-projet d'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale, soumis pour avis, a pour objet d'insérer une section *4bis* réglant le droit de préférence du preneur en cas de vente du bien qu'il loue, dans le chapitre III (« Des baux relatifs à la résidence principale du preneur ») du Titre XI (« Des baux d'habitation ») de l'ordonnance du 17 juillet 2003 « portant le Code bruxellois du Logement » (ci-après : le Code bruxellois du Logement) (article 2 de l'avant-projet).

L'article 247/1, en projet, du Code bruxellois du Logement prévoit un droit de préférence pour les preneurs en cas de mise en vente du logement qu'ils louent et qui fait l'objet d'un bail de résidence principale. L'article 247/2, en projet, de ce même code règle la procédure relative à l'exercice de ce droit de préférence et l'article 247/3, en projet, prévoit les sanctions applicables lorsqu'une vente viole le droit de préférence. Selon l'article 247/4, en projet, du Code bruxellois du Logement toute convention par laquelle le preneur renonce d'avance, en tout ou en partie, au droit de préférence est réputée non-écrite.

COMPÉTENCE

3. Il découle de l'article 14 de la loi spéciale du 8 août 1980 « de réformes institutionnelles », combiné avec l'article 4 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 « relative aux institutions bruxelloises », que, dans les

(1) S'agissant d'un avant-projet d'ordonnance, on entend par « fondement juridique » la conformité avec les normes supérieures.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

Op 21 november 2022 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met territoriale ontwikkeling, en stadsvernieuwing, toerisme, de promotie van het imago van Brussel en biculturele zaken van gewestelijk belang verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een voorontwerp van ordonnantie “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”.

Het voorontwerp is door de derde kamer onderzocht op 9 januari 2023. De kamer was samengesteld uit Jeroen VAN NIEUWENHOVE, kamer-voorzitter, Koen MUYLLE en Inge VOS, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Astrid TRUYENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Githa SCHEPPERS, eerste auditeur.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst van het advies is nagezien onder toezicht van Koen MUYLLE, staatsraad.

Het advies (nr. 72.565/3), waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 20 januari 2023.

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

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde voorontwerp van ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest strekt ertoe in hoofdstuk III (“Huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder”) van Titel XI (“Woninghuurovereenkomsten”) van de ordonnantie van 17 juli 2003 “houdende de Brusselse Huisvestingscode” (hierna: de Brusselse Huisvestingscode) een afdeling *4bis* in te voegen waarin het voorkeurrecht wordt geregeld van de huurder bij de verkoop van het door hem gehuurde goed (artikel 2 van het voorontwerp).

In het ontworpen artikel 247/1 van de Brusselse Huisvestingscode wordt in het voorkeurrecht voorzien voor huurders bij de verkoop van de door hen gehuurde woning waarvoor een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats werd afgesloten. In het ontworpen artikel 247/2 van diezelfde code wordt de procedure geregeld voor de uitoefening van dat voorkeurrecht en in het ontworpen artikel 247/3 wordt in sancties voorzien in geval van een verkoop in strijd met het voorkeurrecht. Luidens het ontworpen artikel 247/4 van de Brusselse Huisvestingscode wordt elke overeenkomst waarbij de huurder vooraf, geheel of ten dele, afstand doet van het voorkeurrecht als niet-geschreven beschouwd.

BEVOEGDHEID

3. Uit artikel 14 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 “tot hervorming der instellingen”, in samenhang gelezen met artikel 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 “met betrekking tot de Brusselse

(1) Aangezien het om een voorontwerp van ordonnantie gaat, wordt onder “rechtsgrond” de overeenstemming met de hogere recht-normen verstaan.

limites des compétences de la Région de Bruxelles-Capitale, l'ordonnance peut instaurer un droit de préemption.

Le régime en projet ne prévoit toutefois pas un droit de préemption mais un droit de préférence. Le premier droit mentionné implique que même si un vendeur a déjà conclu un contrat de vente avec un candidat acquéreur, le titulaire d'un droit de préemption a encore le droit d'acheter le bien en priorité. En revanche, le droit de préférence implique uniquement l'obligation pour le propriétaire de proposer le bien à la vente d'abord à celui qui peut exercer le droit de préférence, en l'espèce le locataire, sans qu'il y ait déjà un contrat de vente avec un autre candidat acquéreur.

Le délégué a confirmé que l'avant-projet vise effectivement à prévoir un droit de préférence.

« Il s'agit d'un réel droit de préférence au profit du locataire. Le bailleur doit d'abord proposer le bien au locataire selon le mécanisme décrit dans l'avant-projet.

Le droit de préemption est un autre mécanisme juridique puisqu'il s'opère alors qu'il existe déjà un futur acquéreur qui a remis une offre ».

Par conséquent, sous réserve de ce qui est exposé ci-après (observation 4.4.2), on ne peut pas invoquer pour le régime en projet le pouvoir dont dispose la Région de Bruxelles-Capitale, pour instaurer un droit de préemption par ordonnance.

4.1. Il découle toutefois du régime en projet que le droit de préférence prévu est accordé au locataire qui a conclu un bail d'habitation pour sa résidence principale.

4.2. Selon l'article 6, § 1^{er}, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980, les régions sont compétentes en ce qui concerne le logement pour :

« 1° le logement et la police des habitations qui constituent un danger pour la propreté et la salubrité publiques ;

2° les règles spécifiques concernant la location des biens ou de parties de biens destinés à l'habitation ».

Il peut se déduire de cette disposition que les régions sont compétentes pour régler la matière du logement dans son ensemble « notamment pour la promotion de la construction, l'occupation, l'assainissement, l'amélioration, l'adaptation et la démolition de logements »⁽²⁾, ainsi que pour les règles relatives à la location de logements. En ce qui concerne cette dernière compétence, les régions sont compétentes, selon les travaux préparatoires de la loi spéciale du 6 janvier 2014 « relative à la sixième réforme de l'État », pour les « règles spécifiques concernant la location de biens ou des parties de ceux-ci, destinés à l'habitation », y compris pour les « règles spécifiques relatives aux contrats de bail qui pourront s'écarter du droit commun déterminé au niveau fédéral ». Le législateur spécial entendait transférer aux régions « [la] totalité des règles spécifiques concernant la location de biens ou de parties de biens destinés à l'habitation », s'agissant entre autres des règles concernant « les droits et les obligations du bailleur », « les droits et les obligations du preneur », « la fin du contrat de bail », « la résolution du contrat de bail », « la transmission du bien loué », « l'éviction » et « l'indemnité en cas d'éviction »⁽³⁾.

Selon la jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle, le Constituant et le législateur spécial, dans la mesure où ils ne disposent

instellingen», vloeit voort dat binnen de grenzen van de bevoegdheden van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, de ordonnantie een recht van voorkoop kan invoeren.

De ontworpen regeling voorziet evenwel niet in een voorkeurrecht, maar in een voorkeurrecht. Het eerste recht houdt in dat, ofschoon een verkoper al een verkoopovereenkomst heeft gesloten met een kandidaat-koper, de houder van een voorkeurrecht het recht heeft om het goed alsnog bij voorrang aan te kopen. Het voorkeurrecht daarentegen houdt voor de eigenaar enkel de verplichting in om het goed eerst te koop aan te bieden aan degene die het voorkeurrecht kan uitoefenen, in dit geval de huurder, zonder dat er al een verkoopovereenkomst is met een andere kandidaat-koper.

De gemachtigde bevestigde dat met het voorontwerp wel degelijk wordt beoogd om in een voorkeurrecht te voorzien:

« Il s'agit d'un réel droit de préférence au profit du locataire. Le bailleur doit d'abord proposer le bien au locataire selon le mécanisme décrit dans l'avant-projet.

Le droit de préemption est un autre mécanisme juridique puisqu'il s'opère alors qu'il existe déjà un futur acquéreur qui a remis une offre ».

Bijgevolg kan, onder voorbehoud van wat hieronder wordt uiteengezet (opmerking 4.4.2), voor de ontworpen regeling geen beroep worden gedaan op de bevoegdheid waarover het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest beschikt om bij ordonnantie een recht van voorkoop in te voeren.

4.1. Uit de ontworpen regeling vloeit evenwel voort dat het voorkeurrecht waarin wordt voorzien, wordt verleend aan de huurder die een woninghuurovereenkomst heeft gesloten met betrekking tot zijn hoofdverblijfplaats.

4.2. Luidens artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 zijn de gewesten inzake huisvesting bevoegd voor:

« 1° de huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en de gezondheid;

2° de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan ».

Uit die bepaling kan worden afgeleid dat de gewesten bevoegd zijn om de aangelegenheid van de huisvesting in haar geheel te regelen, « onder meer voor de bevordering van de bouw, de bewoning, de gezondmaking, de verbetering, de aanpassing en de afbraak van woningen »⁽²⁾, alsook voor de regels met betrekking tot de huur van woongelegenheden. Wat die laatste bevoegdheid betreft, zijn de gewesten luidens de parlementaire voorbereiding van de bijzondere wet van 6 januari 2014 « met betrekking tot de zesde Staatshervorming » bevoegd « voor de specifieke regels betreffende de verhuring van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan », met inbegrip van de « specifieke regels voor huurcontracten [...] die kunnen afwijken van het federaal vastgestelde gemeen recht ». De bijzondere wetgever had de bedoeling om « de totaliteit van de specifieke regelen van de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen van goederen » over te dragen aan de gewesten, waarbij het onder meer gaat om de regels inzake « de verplichtingen en rechten van de verhuurder », « de verplichtingen en rechten van de huurder », « de beëindiging van de huurovereenkomst », « de ontbinding van het huurcontract », « de overdracht van het gehuurde goed », « de uithuiszetting » en « de schadeloosstelling bij uithuiszetting »⁽³⁾.

Volgens de vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof hebben, voor zover zij er niet anders over hebben beschikt, de Grondwetgever

(2) *Doc. parl.* Sénat, 1979-80, n° 434/1, p. 20.

(3) *Doc. parl.*, Sénat, 2012-13, n° 5-2232/1, pp. 82-83.

(2) *Parl. St.* Senaat, 1979-80, nr. 434/1, 20.

(3) *Parl. St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2232/1, 82-83.

pas autrement, ont attribué aux communautés et aux régions toute la compétence d'édicter les règles propres aux matières qui leur ont été transférées⁽⁴⁾.

4.3. Le droit de préférence prévu par l'article 247/1, en projet, du Code bruxellois du Logement porte sur « un logement qui fait l'objet d'un bail de résidence principale » à la condition que le preneur soit domicilié dans ledit logement. La compétence des régions en matière de baux d'habitation englobant, comme déjà indiqué, les règles relatives aux « obligations et droits du bailleur » et aux « obligations et droits du preneur », le législateur ordonnancier peut dès lors prévoir un droit de préférence pour le locataire d'un bien destiné à l'habitation. En effet, il s'agit d'un droit découlant de sa qualité de locataire. En outre, le dispositif en projet porte sur la transmission du bien loué, lequel, selon les travaux préparatoires cités, relève également de la compétence régionale en matière de baux d'habitation.

4.4.1. Le règlement de la procédure prévu à l'article 247/2, en projet, du Code bruxellois du Logement concerne également les obligations et les droits du bailleur et du preneur et peut dès lors relever de la compétence des régions en matière de baux d'habitation.

Il est vrai que l'article 247/2, § 1^{er}, alinéas 3 et 4, et §§ 4 à 6, en projet, du Code bruxellois du Logement impose en outre des obligations aux notaires et, en ce qui concerne le § 6, aux agents immobiliers. L'exposé des motifs précise à cet égard ce qui suit :

« 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 aux 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 ».

Dans la mesure où, comme l'indique l'exposé des motifs, ces obligations visent à garantir au droit de préférence du locataire toute son effectivité, elles sont intrinsèquement liées à l'octroi de ce droit de préférence au locataire. Leur règlement peut dès lors relever de la compétence régionale.

4.4.2. L'article 247/2, § 1^{er}, alinéa 4, en projet, du Code bruxellois du Logement dispose toutefois ce qui suit :

« Le notaire chargé de passer l'acte authentique de vente doit vérifier si l'obligation d'information a été exécutée conformément à l'alinéa 1^{er}. À 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 ».

Ainsi qu'il ressort de la disposition en projet, dès le moment où le notaire est chargé de passer l'acte authentique de vente, il y a en principe

(4) Voir notamment : C.C., 20 septembre 2018, n° 115/2018, B.9.1 ; C.C., 4 octobre 2018, n° 126/2018, B.7.3 ; C.C., 14 juillet 2022, n° 97/2022, B.10.

en de bijzondere wetgever aan de gemeenschappen en de gewesten de volledige bevoegdheid toegekend tot het uitvaardigen van regels die eigen zijn aan de hun toegewezen aangelegenheden.⁽⁴⁾

4.3. Het voorkeurrecht waarin het ontworpen artikel 247/1 van de Brusselse Huisvestingscode voorziet, betreft "een woning waarvoor een huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats werd afgesloten" op voorwaarde dat de huurder in de woning is gedomicilieerd. Vermits de bevoegdheid van de gewesten inzake de woninghuur zoals vermeld de regels inzake "de verplichtingen en rechten van de verhuurder" en "de verplichtingen en rechten van de huurder" omvat, kan de ordonnantiegever dan ook in een voorkeurrecht voor de huurder van een voor bewoning bestemd goed voorzien. Het gaat immers om een recht dat voortvloeit uit zijn hoedanigheid van huurder. Bovendien heeft de ontworpen regeling betrekking op de overdracht van het gehuurde goed, hetgeen volgens de aangehaalde parlementaire voorbereiding eveneens tot de gewestelijke bevoegdheid inzake woninghuur behoort.

4.4.1. Ook de regeling van de procedure in het ontworpen artikel 247/2 van de Brusselse Huisvestingscode betreft de verplichtingen en de rechten van de verhuurder en van de huurder en kan derhalve tot de bevoegdheid van de gewesten inzake de woninghuur worden gerekend.

Weliswaar worden in het ontworpen artikel 247/2, § 1, derde en vierde lid, en §§ 4 tot 6, van de Brusselse Huisvestingscode daarnaast verplichtingen opgelegd aan notarissen en, wat § 6, betreft aan vastgoedmakelaars. In de memorie van toelichting wordt dienaangaande het volgende uiteengezet:

"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 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."

In zoverre die verplichtingen, zoals in de memorie van toelichting wordt vermeld, beogen het effectief karakter van het voorkeurrecht van de huurder te waarborgen, zijn ze intrinsiek verbonden met de toekenning aan de huurder van dat voorkeurrecht. De regeling ervan kan dan ook tot de bevoegdheid van het gewest worden gerekend.

4.4.2. Het ontworpen artikel 247/2, § 1, vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt evenwel:

"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."

Zoals uit de ontworpen bepaling blijkt, is er op het ogenblik dat de notaris wordt gelast met het verlijden van de authentieke verkoopakte, in

(4) Zie o.m. GwH 20 september 2018, nr. 115/2018, B.9.1; GwH 4 oktober 2018, nr. 126/2018, B.7.3; GwH 14 juli 2022, nr. 97/2022, B.10.

déjà « un compromis de vente ou un écrit similaire constatant l'échange des consentements sur le bien et sur le prix ». Dans ce cas, il ne peut cependant plus être fait mention d'un droit de préférence pour le locataire, puisque ce droit suppose, comme il a déjà été mentionné (observation 3), qu'il n'y ait pas encore de compromis de vente.

En prévoyant dans ce cas encore la notification au locataire et en lui donnant la possibilité d'accepter le prix et les conditions mentionnés dans le compromis de vente conformément à l'article 247/2, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement, l'avant-projet instaure plutôt un droit de préemption, pour lequel la région est compétente en vertu de l'article 14 de la loi spéciale du 8 août 1980.

4.5. Les sanctions prévues par l'article 247/3, en projet, du Code bruxellois du Logement pour non-respect du droit de préférence peuvent également être considérées comme des droits et obligations du bailleur et du preneur, que la région est autorisée à régler en vertu de sa compétence en matière de baux d'habitation.

Cela vaut aussi pour le droit à une action en subrogation que le locataire peut intenter contre l'acquéreur (article 247/3, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement), qui peut être considéré comme un règlement qui va de pair avec l'exercice du droit de préférence. Dans la mesure où cette disposition règle le remboursement des droits d'enregistrement à l'acquéreur (article 247/3, § 1^{er}, alinéa 6, en projet, du Code bruxellois du Logement), il s'agit d'un règlement des droits d'enregistrement pour lequel la région est compétente en vertu des articles 3 et 4 de la loi spéciale du 16 janvier 1989 « relative au financement des Communautés et des Régions ».

4.6. L'article 247/4, en projet, du Code bruxellois du Logement, aux termes duquel toute convention par laquelle le preneur renonce d'avance, en tout ou en partie, au droit de préférence prévu par l'article 247/1, est réputée non écrite, prévoit un règlement spécifique en matière de baux qui déroge au droit commun déterminé au niveau fédéral, ce qui relève de la compétence de la région en matière de baux d'habitation.

4.7. Force est d'en conclure que le législateur ordonnancier est autorisé à adopter le dispositif en projet sur la base de la compétence de la région en matière de logement. Il ne paraît dès lors pas nécessaire d'invoquer les compétences implicites dont dispose la Région de Bruxelles-Capitale en vertu de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980.

EXAMEN DU TEXTE

Article 247/1 en projet

5. Dans le texte néerlandais de l'article 247/1, § 3, 10^o, en projet, du Code bruxellois du Logement, on écrira « de huurovereenkomst » (au lieu de « de overeenkomst ») afin d'aligner ce texte sur le texte français, qui fait mention d'un « bail ».

6.1. Aux termes de l'article 247/1, § 4, en projet, du Code bruxellois du Logement, le droit de préférence prévu par le régime en projet n'est pas d'application en cas d'exercice, par un pouvoir public, du droit de préemption pour les immeubles visés par les articles 260 et suivants du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

À ce propos, l'exposé des motifs indique ce qui suit :

beginsel reeds “een verkoopovereenkomst of een soortgelijk schriftelijk document waarin de uitwisseling van instemmingen met betrekking tot het goed en de prijs is vastgelegd”. In dat geval kan evenwel niet langer gewag worden gemaakt van een voorkeurrecht voor de huurder, vermits zoals vermeld (opmerking 3) dat recht veronderstelt dat er nog geen verkoopovereenkomst is.

Door in dat geval nog in de kennisgeving aan de huurder te voorzien en hem de mogelijkheid te geven om overeenkomstig het ontworpen artikel 247/2, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode de prijs en de voorwaarden vermeld in de verkoopovereenkomst te aanvaarden, wordt veeleer in een voorkooprecht voorzien, waarvoor het gewest bevoegd is op grond artikel 14 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

4.5. De sancties waarin het ontworpen artikel 247/3 van de Brusselse Huisvestingscode voorziet ingeval het voorkeurrecht niet wordt nageleefd, kunnen eveneens worden beschouwd als rechten en verplichtingen van de verhuurder en de huurder, die het gewest op grond van zijn bevoegdheid inzake woninghuur vermag te regelen.

Dat geldt ook voor het recht op een vordering tot indeplaatsstelling die de huurder tegen de koper kan instellen (ontworpen artikel 247/3, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode), dat kan worden beschouwd als een regeling die met de uitoefening van het voorkeurrecht gepaard gaat. In zoverre in die bepaling de terugbetaling van het registratierecht aan de koper wordt geregeld (ontworpen artikel 247/3, § 1, zesde lid, van de Brusselse Huisvestingscode), gaat het om een regeling van de registratierechten waarvoor het gewest bevoegd is op grond van de artikelen 3 en 4 van de bijzondere wet van 16 januari 1989 “betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten”.

4.6. In het ontworpen artikel 247/4 van de Brusselse Huisvestingscode, naar luid waarvan elke overeenkomst waarbij de huurder vooraf, geheel of ten dele, afstand doet van het voorkeurrecht bepaald door artikel 247/1 als niet-geschreven wordt beschouwd, wordt in een specifieke regeling voorzien voor huurovereenkomsten, die afwijkt van het federaal vastgestelde gemeenrecht, hetgeen tot de bevoegdheid van het gewest inzake woninghuur behoort.

4.7. Er moet worden besloten dat de ordonnantiegever de ontworpen regeling vermag aan te nemen op grond van de bevoegdheid van het gewest inzake huisvesting. Het lijkt derhalve niet nodig om een beroep te doen op de impliciete bevoegdheden waarover het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest beschikt op grond van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Ontworpen artikel 247/1

5. In de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 247/1, § 3, 10^o, van de Brusselse Huisvestingscode schrijve men “de huurovereenkomst” (in plaats van “de overeenkomst”) teneinde die tekst in overeenstemming te brengen met de Franse tekst, waarin gewag wordt gemaakt van een “bail”.

6.1. Luidens het ontworpen artikel 247/1, § 4, van de Brusselse Huisvestingscode is het voorkeurrecht waarin de ontworpen regeling voorziet, niet van toepassing in geval van uitoefening door een overheidsinstantie van het voorkooprecht voor onroerende goederen bedoeld in artikel 260 en volgende van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

In de memorie van toelichting wordt dienaangaande het volgende gesteld:

« 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 ».

6.2. L'exclusion des biens immobiliers qui se situent dans un périmètre de préemption du champ d'application du régime en projet donne lieu à une différence de traitement entre deux catégories de locataires, selon que le logement pour lequel ils ont conclu un bail de résidence principale est situé ou non dans un périmètre de préemption : si tel n'est pas le cas, ils bénéficient du droit de préférence prévu par le régime en projet, dans le cas contraire, ils n'en bénéficient pas. Cette différence de traitement doit pouvoir être justifiée au regard du principe constitutionnel d'égalité et de non-discrimination.

6.3. La justification mentionnée dans l'exposé des motifs ne suffit pas à cet égard.

Il ressort des articles 266, § 1^{er}, et 267 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire que toute personne physique ou morale, titulaire de droits réels sur tout ou partie d'immeubles bâtis ou non bâtis situés dans un périmètre de préemption, qui a l'intention d'aliéner tout ou partie de ces droits réels immobiliers, a l'obligation d'en informer l'administration « dès la diffusion de l'offre d'aliéner » et que l'administration dispose de deux mois pour informer le cédant de sa décision d'exercer ou non son droit de préemption. Il découle de l'article 247/2, §§ 1^{er} et 3, en projet, du Code bruxellois du Logement que préalablement à la conclusion de toute vente d'un logement mis en location, le bailleur doit informer le preneur de son intention de vendre et du droit de préférence dont il dispose, et que le preneur dispose de 30 jours pour faire connaître sa décision de faire usage ou non de son droit de préférence. Dès lors, on aperçoit difficilement pourquoi des « droits de préemption concurrents » porteraient une atteinte disproportionnée à l'exercice du droit de propriété du bailleur, puisqu'il semble possible d'informer « dès la diffusion de l'offre d'aliéner » à la fois l'administration et le locataire de l'intention d'aliéner, le délai dont dispose le locataire pour faire connaître sa décision étant plus court que celui de l'autorité.

Par contre, l'article 247/1, § 4, en projet, du Code bruxellois du Logement emporte que lorsqu'un bien est situé dans un périmètre soumis au droit de préemption, le bailleur ne doit pas informer le locataire de son intention de vendre le bien ni de son droit de préférence en application du régime en projet, même s'il s'avérerait par la suite que les pouvoirs préemptants ne souhaitent pas faire usage de leur droit de préemption.

6.4. Certes, la combinaison d'un droit de préférence au locataire et d'un droit de préemption pour une autorité publique peut être source de concurrence entre les deux. Toutefois, cela ne semble pas suffire en soi pour justifier l'exclusion des logements situés dans un périmètre de préemption de l'application du droit de préférence, puisque l'on pourrait déterminer qui bénéficie de la priorité dans ce cas⁽⁵⁾.

6.5. Il convient dès lors de pouvoir prévoir une justification complémentaire pour le régime inscrit à l'article 247/1, § 4, en projet, du Code bruxellois du Logement. Si cela s'avère impossible, il faudra renoncer à ce régime.

(5) Voir déjà dans ce sens l'article 262 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, lorsque l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption désigne plusieurs pouvoirs préemptants.

« Tot slot moet rekening worden gehouden met het voorkeurrecht dat reeds bestaat inzake stedenbouw, krachtens de artikelen 260 en volgende van het BWRO. Om een opbod te voorkomen van concurrerende voorkeurrechten 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 perimenter van voorkoop van het BWRO bevindt en een overheid heeft beslist dit voorkeurrecht uit te oefenen.»

6.2. De uitsluiting van onroerende goederen die in een voorkeupperimeter zijn gelegen van het toepassingsgebied van de ontworpen regeling, leidt tot een verschil in behandeling van twee categorieën van huurders, naargelang de woning waarvoor ze een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats hebben afgesloten al dan niet in een voorkeupperimeter is gelegen: wanneer dat niet het geval is, genieten ze het voorkeurrecht waarin de ontworpen regeling voorziet, in het andere geval niet. Dat verschil in behandeling moet kunnen worden verantwoord in het licht van het grondwettelijk beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie.

6.3. De in de memorie van toelichting vermelde verantwoording volstaat dienaangaande niet.

Uit de artikelen 266, § 1, en 267 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening blijkt dat elke natuurlijke of rechtspersoon, houder van zakelijke rechten op alle of een deel van de al dan niet bebouwde onroerende goederen die gelegen zijn in een voorkeupperimeter die het voornemen heeft deze zakelijke onroerende rechten geheel of gedeeltelijk over te dragen, verplicht is om het bestuur hiervan op de hoogte te brengen "vanaf de verspreiding van het overdrachtaanbod" en dat het bestuur twee maanden de tijd heeft om de verkoper op de hoogte te brengen van zijn beslissing om al dan niet gebruik te maken van zijn voorkeurrecht. Uit het ontworpen artikel 247/2, §§ 1 en 3, van de Brusselse Huisvestingscode vloeit voort dat de verhuurder vóór de sluiting van de verkoop van een huurwoning de huurder moet inlichten over zijn intentie om het goed te verkopen en over zijn voorkeurrecht, en dat de huurder over dertig dagen beschikt om zijn beslissing om al dan niet gebruik te maken van het voorkeurrecht kenbaar te maken. Bijgevolg valt moeilijk in te zien waarom "concurrerende voorkeurrechten" buitensporig nadelig zouden zijn voor de uitoefening van het eigendomsrecht van de verhuurder, vermits het mogelijk lijkt te zijn om "vanaf de verspreiding van het overdrachtaanbod" zowel het bestuur als de huurder op de hoogte te brengen van de intentie om te vervreemden, waarbij de termijn van de huurder om zijn beslissing te laten kennen, korter is dan die van de overheid.

Daar staat tegenover dat het ontworpen artikel 247/1, § 4, van de Brusselse Huisvestingscode ertoe leidt dat wanneer een goed is gelegen in een aan het voorkeurrecht onderhevige perimenter, de verhuurder niet met toepassing van de ontworpen regeling de huurder moet inlichten over zijn intentie om het goed te verkopen en over zijn voorkeurrecht, ook al zou vervolgens blijken dat de voorkeurrechthebbende overheden geen gebruik wensen te maken van hun voorkeurrecht.

6.4. Weliswaar zou de combinatie van een voorkeurrecht aan de huurder en een voorkeurrecht voor een overheidsbestuur tot concurrentie tussen hen beiden kunnen leiden. Op zich lijkt dat evenwel niet te volstaan ter verantwoording van de uitsluiting van woningen gelegen in een voorkeupperimeter van de toepassing van het voorkeurrecht, vermits er zou kunnen worden bepaald wie in dat geval voorrang geniet.⁽⁵⁾

6.5. Er moet derhalve in een bijkomende verantwoording kunnen worden voorzien voor de in het ontworpen artikel 247/1, § 4, van de Brusselse Huisvestingscode vervatte regeling. Indien geen verantwoording kan worden gegeven, zal van die regeling moeten worden afgezien.

(5) Zie in die zin reeds artikel 262 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, in het geval dat het besluit ter bepaling van de aan het voorkeurrecht onderhevige perimenter meerdere voorkeurrechthebbende overheden aanduidt.

Article 247/2 en projet

7.1. Selon l'article 247/2, § 1^{er}, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement, les notifications faites en application de cet article par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du preneur, cohabitant légal ou occupant de bonne foi si leur « existence » n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.

Le régime en projet semble impliquer que si le bailleur a bien été informé au préalable de l'« existence » du conjoint du preneur, du cohabitant légal ou de « [tout] occupant de bonne foi », il doit informer non seulement le locataire, par voie recommandée avec accusé de réception, de son intention de vendre le bien ainsi que du droit de préférence, mais aussi le conjoint, le cohabitant légal et « tout occupant de bonne foi ». Il faudrait à tout le moins préciser ce point dans l'exposé des motifs, et préciser également si cette notification doit, dans ce cas, être effectuée pour chacune des personnes précitées séparément ou si une seule notification, adressée tant au locataire qu'à son conjoint ou cohabitant légal, ou à l'occupant de bonne foi, suffit(6).

7.2. Si l'intention est que le bailleur qui a été informé de l'« existence » du conjoint du preneur, du cohabitant légal ou de « tout occupant de bonne foi » doive également informer ces personnes de son intention de vendre le bien mis en location, force est de constater qu'en vertu de l'article 247/1, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement, le preneur qui est domicilié dans ledit logement dispose d'un droit de préférence « 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 ».

Dans la mesure où, dans cette disposition, il faut également entendre par « preneur » le conjoint ou la personne qui cohabite légalement avec lui, on peut raisonnablement justifier le fait que ceux-ci doivent également être informés de l'intention de vendre le bien, afin qu'ils puissent aussi être effectivement en mesure d'exercer leur droit de préférence. Cette exigence devrait toutefois être limitée au conjoint ou au cohabitant légal qui est domicilié dans le logement, dès lors que c'est uniquement à cette condition qu'ils bénéficient du droit de préférence.

Ce qui précède ne s'applique cependant pas à l'obligation d'informer « tout occupant de bonne foi » de l'intention du vendeur de vendre le logement. En effet, on n'aperçoit pas comment il peut se justifier qu'un occupant qui ne bénéficie pas d'un droit de préférence, même s'il est domicilié dans le logement loué, doit être informé de l'intention du vendeur de vendre le logement ainsi que de l'existence d'un droit de préférence qui n'est pas le sien.

7.3. L'article 247/2, § 1^{er}, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement doit être adapté à la lumière de ce qui précède.

8. Selon l'article 247/2, § 2, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (ci-après : le gouvernement) peut compléter la liste des informations visée « au présent paragraphe » (lire : à l'alinéa 1^{er}).

Cette habilitation au gouvernement ne peut être admise que pour autant que les données supplémentaires que le gouvernement peut prévoir et qui doivent être jointes à la déclaration d'intention de vendre ne concernent pas des données à caractère personnel.

Article 247/3 en projet

(6) Comparer avec l'article 215, § 2, alinéa 2, de l'ancien Code civil.

Ontworpen artikel 247/2

7.1. Luidens het ontworpen artikel 247/2, § 1, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode zijn kennisgevingen die in toepassing van dit artikel door de verhuurder worden gedaan, van rechtswege tegenwerpbaar aan de echtgenoot van de huurder, aan de wettelijk samenwonende of elke bewoner te goeder trouw, indien de verhuurder niet voorafgaandelijk werd ingelicht over hun "bestaan".

De ontworpen regeling lijkt te impliceren dat indien de verhuurder wel voorafgaandelijk werd ingelicht over "het bestaan" van de echtgenoot van de huurder, de wettelijk samenwonende of "elke bewoner te goeder trouw", de verhuurder niet alleen de huurder per aangetekende brief met ontvangstbewijs moet informeren over zijn intentie om het goed te verkopen en van het voorkeurrecht, maar ook de echtgenoot, de wettelijk samenwonende en "elke bewoner te goeder trouw". Dat zou minstens in de memorie van toelichting moeten worden verduidelijkt, evenals of in dat geval die kennisgeving aan elk van de voormelde personen afzonderlijk moet gebeuren, dan wel of één kennisgeving, gericht aan zowel de huurder als zijn echtgenoot of wettelijke samenwonende, of aan de bewoner ter goeder trouw, volstaat.⁽⁶⁾

7.2. Indien het de bedoeling zou zijn dat de verhuurder die werd ingelicht over "het bestaan" van de echtgenoot van de huurder, de wettelijk samenwonende of "elke bewoner te goeder trouw", ook hen op de hoogte moet brengen van zijn intentie om het verhuurde goed te verkopen, moet worden vastgesteld dat luidens het ontworpen artikel 247/1, § 1, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode de huurder die in de woning is gedomicilieerd een voorkeurrecht geniet "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".

In zoverre onder het begrip "huurder" in die bepaling ook de echtgenoot of de persoon die met hem wettelijk samenwoont moet worden begrepen, kan redelijk worden verwacht dat ook zij op de hoogte moeten worden gebracht van de intentie om het verhuurde goed te verkopen, zodat ze ook effectief in staat zullen zijn hun voorkeurrecht uit te oefenen. Dat vereiste zou dan wel moeten worden beperkt tot de echtgenoot of de wettelijk samenwonende die in de woning is gedomicilieerd, vermits ze enkel onder die voorwaarde het voorkeurrecht genieten.

Het voorgaande gaat echter niet op voor de verplichting om "elke bewoner te goeder trouw" te informeren over het voornemen van de verkoper om de woning te verkopen. Er valt immers niet in te zien hoe kan worden verantwoord dat een bewoner die niet over een voorkeurrecht beschikt, ook al is hij gedomicilieerd in de gehuurde woning, zou moeten worden geïnformeerd over het voornemen van de verkoper om de woning te verkopen en over het bestaan van een voorkeurrecht dat niet het zijne is.

7.3. Het ontworpen artikel 247/2, § 1, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode moet worden aangepast in het licht van het voorgaande.

8. Luidens het ontworpen artikel 247/2, § 2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode kan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering (hierna: de regering) de in "dit lid" (lees: het eerste lid) bedoelde lijst van gegevens aanvullen.

Die machtiging aan de regering kan slechts worden aanvaard voor zover de bijkomende gegevens waarin de regering kan voorzien en die bij de intentieverklaring tot verkoop moeten worden gevoegd, geen persoonsgegevens betreffen.

Ontworpen artikel 247/3

(6) Vergelijk met artikel 215, § 2, tweede lid, van het oud Burgerlijk Wetboek.

9.1. Il découle de l'article 247/3, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement que l'action en subrogation ne doit être intentée que contre l'acquéreur, et ce contrairement à l'article 274, § 1^{er}, alinéa 3, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, dont s'inspire le régime à l'examen, aux termes duquel l'action en subrogation est intentée à la fois contre le cédant et contre l'acquéreur.

Cependant, la décision du juge de recevoir l'action en subrogation entraîne aussi des effets juridiques (importants) pour le bailleur qui a vendu le bien au mépris du droit de préférence du locataire. Ainsi, si l'action en subrogation est introduite avant la transcription de l'acte authentique au bureau des hypothèques, le subrogé n'est plus tenu par les obligations résultant pour l'acquéreur de l'acte authentique de vente ni par les charges consenties par l'acquéreur (article 247/3, § 1^{er}, alinéa 3, en projet)⁽⁷⁾, et le cédant doit indemniser l'acquéreur pour les frais de l'acte (article 247/3, § 1^{er}, alinéa 6, en projet).

Compte tenu de ce qui précède, le bailleur doit également avoir la possibilité de faire valoir ses arguments devant le juge concernant l'action en subrogation.

9.2. Selon l'article 247/3, § 1^{er}, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement, le subrogé n'est tenu par les obligations résultant pour l'acquéreur de l'acte authentique de vente et par les charges consenties par l'acquéreur que pour autant que ces dernières (lire : ces obligations et charges) aient été transcrites antérieurement à l'action en subrogation.

Dans la mesure où cette disposition impliquerait que le subrogé n'est pas tenu par les obligations résultant pour l'acquéreur de l'acte authentique et par les charges consenties par l'acquéreur si l'action en subrogation est intentée avant la transcription de l'acte authentique au bureau des hypothèques, elle se heurterait à l'idée même du droit de préférence, qui emporte que le locataire a la possibilité d'acquiescer en premier le bien mis en location au prix et aux conditions de la vente projetée.

En outre, en libérant le preneur subrogé à l'acquéreur de toutes les obligations résultant pour l'acquéreur de l'acte authentique de vente et des charges consenties par l'acquéreur, le régime en projet crée une ingérence dans le droit de propriété du vendeur qui n'est pas raisonnablement justifiée au regard de l'objectif poursuivi par le législateur ordonnancier. Il va de soi que le subrogé ne peut être tenu de payer le prix de vente au vendeur, puisqu'il résulte de l'article 247/3, § 1^{er}, alinéa 5, en projet, du Code bruxellois du Logement que le titulaire du droit de préférence subrogé rembourse à l'acquéreur le prix payé par lui. Toutefois, si l'acquéreur s'est engagé à d'autres charges ou obligations dans l'acte authentique, par exemple en accordant au vendeur un droit de passage, le fait que cet acte n'ait pas encore été transcrit au moment de l'introduction de l'action en subrogation ne peut justifier que le subrogé soit dispensé de cette obligation.

Si l'article 247/3, § 1^{er}, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement devait avoir une autre portée, le texte de celui-ci devrait être précisé d'une manière qui soit compatible avec le droit de propriété.

9.3. Aux termes de l'article 247/3, § 1^{er}, alinéa 6, en projet, du Code bruxellois du Logement, 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.

(7) Voir toutefois à cet égard l'observation 9.2.

9.1. Uit het ontworpen artikel 247/3, § 1, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode vloeit voort dat de vordering tot indeplaatsstelling enkel tegen de koper moet worden ingesteld, dit in tegenstelling tot artikel 274, § 1, derde lid, van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, waarop deze regeling is geïnspireerd, naar luid waarvan de vordering tot indeplaatsstelling wordt ingesteld tegen zowel de overdrager als tegen de koper.

De beslissing van de rechter om de vordering tot indeplaatsstelling in te willigen brengt evenwel ook (vergaande) rechtsgevolgen met zich voor de verhuurder die het goed heeft verkocht in weerwil van het voorkeurrecht van de huurder. Zo is, wanneer de vordering tot indeplaatsstelling wordt ingesteld voor de overschrijving van de authentieke akte op het hypotheekkantoor, de indeplaatsgestelde niet langer gehouden tot de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte tot verkoop en tot de lasten waarin de koper heeft toegestemd (ontworpen artikel 247/3, § 1, derde lid)⁽⁷⁾ en moet de overdrager de koper vergoeden voor de kosten van de akte (ontworpen artikel 247/3, § 1, zesde lid).

Gelet hierop moet ook de verhuurder in de gelegenheid worden gesteld om voor de rechter zijn argumenten aan te voeren omtrent de vordering tot indeplaatsstelling.

9.2. Luidens het ontworpen artikel 247/3, § 1, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode is de indeplaatsgestelde 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 (lees: de verplichtingen en de lasten) werden overgeschreven vóór de vordering tot indeplaatsstelling.

In zoverre deze bepaling zou inhouden dat de indeplaatsgestelde niet is gehouden tot de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte en tot de lasten waarmee de koper heeft toegestemd indien de vordering tot indeplaatsstelling wordt ingesteld vóór de overschrijving van de authentieke akte op het hypotheekkantoor, staat ze op gespannen voet met de idee zelf van het voorkeurrecht, dat impliceert dat de huurder de mogelijkheid krijgt om als eerste het verhuurde goed te kopen aan de prijs en de voorwaarden van de voorgenomen verkoop.

Door de huurder die in de plaats wordt gesteld van de koper, alsnog te bevrijden van alle verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte en de lasten waarmee de koper heeft toegestemd, doet de ontworpen regeling bovendien een inmenging ontstaan in het eigendomsrecht van de verkoper die niet redelijk is verantwoord in het licht van de door de ordonnantiegever nagestreefde doelstelling. Vanzelfsprekend kan de indeplaatsgestelde er niet toe gehouden worden de verkoopprijs aan de verkoper te betalen, vermits uit het ontworpen artikel 247/3, § 1, vijfde lid, van de Brusselse Huisvestingscode voortvloeit dat de indeplaatsgestelde voorkeurrechthebbende aan de koper de door hem betaalde prijs betaalt. Indien de koper zich in de authentieke akte evenwel tot andere lasten of verplichtingen heeft verbonden, bijvoorbeeld door aan de verkoper een recht van doorgang te verlenen, kan het gegeven dat die akte nog niet is overgeschreven op het ogenblik dat de vordering tot indeplaatsstelling wordt ingesteld, niet verantwoord zijn dat de indeplaatsgestelde zou vrijgesteld zijn van die verplichting.

Indien het ontworpen artikel 247/3, § 1, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode een andere draagwijdte zou hebben, moet de tekst ervan worden verduidelijkt op een wijze die wel bestaanbaar is met het recht op eigendom.

9.3. Luidens het ontworpen artikel 247/3, § 1, zesde lid, van de Brusselse Huisvestingscode moet de overdrager 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.

(7) Maar zie dienaangaande opmerking 9.2.

Par cédant, il semble que l'on vise le bailleur qui a vendu le logement au mépris du droit de préférence du locataire⁽⁸⁾.

L'exposé des motifs fait toutefois mention d':

« 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...) ».

L'exposé des motifs part donc du principe que c'est le preneur subrogé qui rembourse les frais à l'acquéreur. Si telle est, en effet, l'intention des auteurs de l'avant-projet, le texte de l'article 247/3, § 1^{er}, alinéa 6, en projet, devra être adapté en conséquence.

Par ailleurs, il découle de l'exposé des motifs cité que les droits d'enregistrement font partie des frais remboursés. Or, de deux choses l'une : soit les droits d'enregistrement font effectivement partie des frais à rembourser par le cédant, ou le subrogé, et alors il n'y a aucune raison de disposer que les droits d'enregistrement sont restitués à la demande de l'acquéreur par l'administration fiscale en charge de leur perception ; soit ce n'est pas le cas, et la restitution par l'administration fiscale peut être maintenue, mais l'exposé des motifs devra alors être adapté en conséquence.

Le Greffier,

Astrid TRUYENS

Le Président,

Jeroen VAN NIEUWENHOVE

Met de overdrager lijkt de verhuurder te worden bedoeld die de woning heeft verkocht met miskenning van het voorkeurrecht van de huurder.⁽⁸⁾

In de memorie van toelichting wordt evenwel gewag gemaakt van:

“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 de memorie wordt er dus van uitgegaan dat het de indeplaatsgestelde huurder is die aan de koper de kosten terugbetaalt. Indien dat inderdaad het opzet is van de stellers van het voorontwerp, zal de tekst van het ontworpen artikel 247/3, § 1, zesde lid, hieraan moeten worden aangepast.

Voorts vloeit uit de aangehaalde memorie van toelichting voort dat de registratierechten deel uitmaken van de terugbetaalde kosten. Het is evenwel van twee dingen één: ofwel maken de registratierechten inderdaad deel uit van de door de overdrager, of de indeplaatsgestelde, terug te betalen kosten, en dan is er geen reden om te bepalen dat de registratierechten op verzoek van de koper worden terugbetaald door de fiscale administratie die belast is met het innen van deze rechten; ofwel is dat niet het geval, en kan de terugbetaling door de fiscale administratie behouden blijven, maar dan moet de memorie van toelichting hieraan worden aangepast.

De Griffier,

Astrid TRUYENS

De Voorzitter,

Jeroen VAN NIEUWENHOVE

(8) Telle est en tout cas la portée de la notion de « cédant » figurant à l'article 274, § 1^{er}, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, dont est inspiré le régime en projet, comme il a été indiqué.

(8) Dat is alvast de draagwijdte van het begrip “overdrager” in artikel 274, § 1, van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, waarop zoals vermeld de ontworpen regeling is geïnspireerd.

PROJET D'ORDONNANCE

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

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Sur la proposition du Ministre-Président,

Après délibération,

ARRÊTE :

Le Ministre-Président est chargé de présenter au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale le projet d'ordonnance dont la teneur suit :

Article 1^{er}

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Article 2

L'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement est complétée, en son titre XI, chapitre III, par une section *4bis*, comprenant les dispositions suivantes :

« 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, son conjoint ou cohabitant légal, 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. Ce droit de préférence s'éteint par le décès du ou des preneurs.

En cas de pluralité de titulaires du droit de préférence, si ceux-ci souhaitent l'exercer concurremment, ils doivent s'accorder entre eux quant à la ou les personne(s) qui exercera(ont) le droit de préférence, dans le délai imparti pour l'exercice du droit, à peine de déchéance du droit de préférence.

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

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

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Op voordracht van de Minister-President,

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Minister-President is ermee belast bij het Brussels Hoofdstedelijk Parlement het ontwerp van ordonnantie in te dienen waarvan de tekst hierna volgt:

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2

Titel XI, hoofdstuk III van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode wordt aangevuld met een afdeling *4bis*, die de volgende bepalingen bevat:

“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, zijn echtgeno(o)t(e) of wettelijk samenwonende, 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. Dit voorkeurrecht vervalt bij het overlijden van de huurder(s).

Wanneer er meerdere houders van het voorkeurrecht zijn, moeten zij, indien ze het gelijktijdig wensen uit te oefenen, binnen de termijn die voorzien is voor de uitoefening van het voorkeurrecht, onderling overeenkomen wie het voorkeurrecht zal uitoefenen, op straffe van verval van het voorkeurrecht.

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 Code.

En cas de cession de bail, le cessionnaire dispose du droit de préférence pour autant que les conditions de la présente section soient respectées.

§ 2. 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 de faculté d'élire command au profit d'une personne autre que celles mentionnées ci-avant ;
- 2° la vente de nue-propriété, d'usufruit ou d'autres droits réels, ainsi que les ventes moyennant rente viagère, y compris celles assorties d'un terme non aléatoire ;
- 3° la vente de logements en suite de fusions, scissions, liquidations de sociétés ;
- 4° la vente à la société ou l'apport en société dont le vendeur ou son/sa conjoint(e) ou cohabitant(e) légal(e) possède seul(e) ou avec des parents ou alliés jusqu'au troisième degré, au moins cinquante pour cent des parts sociales de la société existante ou à créer ;
- 5° la cession de droits indivis entre coindivisaires ;
- 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 différents locataires, en cas de vente de la totalité de l'immeuble ;
- 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.

Article 247/2 - Procédure

§ 1^{er}. 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

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 deze Code.

In geval van overdracht van huur komt het voorkeurrecht toe aan de overnemer van de huur, mits aan de voorwaarden van deze afdeling is voldaan.

§ 2. 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 lastgever kan worden aangewezen ten voordele van een andere persoon dan de voornoemde personen;
- 2° de verkoop van blote eigendom, vruchtgebruik of andere zakelijke rechten, alsmede de verkoop op lijfrente, ook die met een niet-willekeurige looptijd;
- 3° de verkoop van woningen ingevolge fusies, splitsingen, vereffeningen van vennootschappen;
- 4° 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;
- 5° de overdracht van onverdeelde rechten tussen mede-eigenaars;
- 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 in zijn geheel wordt verkocht;
- 10° goederen die het voorwerp uitmaken van een verkoopbelofte die een vaste dagtekening had gekregen voor het sluiten van de huurovereenkomst, voor zover die belofte is aanvaard door degene aan wie zij gedaan is.

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

son intention de vendre et du droit de préférence dont il dispose. Cette notification vaut offre de vente au profit de son destinataire, sauf s'il s'agit d'une vente publique.

Les notifications faites en application du présent article par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du preneur ou au cohabitant légal qui ne pourra faire valoir ses droits qu'à l'égard du preneur sans recours contre le bailleur.

À 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 vente est soumis à la même obligation, s'il dispose de l'identité du preneur, le cas échéant pour le notaire, en ayant recours au registre national.

Le notaire chargé de passer l'acte authentique de vente doit vérifier si l'obligation d'information a été exécutée conformément à l'alinéa 1^{er}. À défaut, il notifie au preneur une copie du compromis de vente ou d'un écrit similaire constatant l'échange des consentements sur le bien, le prix et les conditions de la vente, sauf si le preneur a renoncé par écrit à son droit de préférence.

§ 2. L'information au preneur doit contenir les indications minimales suivantes :

- 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 son identifiant cadastral parcellaire ;
- 4° l'indication du prix, ou en cas de vente publique de la mise à 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 à l'alinéa 1^{er}.

§ 3. Le preneur informe le bailleur, le notaire ou l'agent immobilier, au plus tard dans les 30 jours de la réception de la notification visée au paragraphe 1^{er}, de sa décision de renoncer ou d'exercer le droit de préférence aux prix et conditions annoncées, en joignant la preuve de sa domiciliation dans le logement concerné. Cette notification doit, en outre, mentionner si le preneur exerce le droit de préférence à titre personnel ou pour compte de l'un des titulaires visés à l'article 247/1, § 1^{er}, alinéa 1. Si le preneur exerce le

het goed te verkopen en over zijn voorkeurrecht. Deze kennisgeving geldt als verkoopaanbod ten gunste van de bestemming, tenzij het een openbare verkoop betreft.

Kennisgevingen die in toepassing van dit artikel door de verhuurder worden gedaan, zijn van rechtswege tegenstelbaar aan de echtgenoot van de huurder of de wettelijk samenwonende, die hun rechten enkel jegens de huurder kunnen doen gelden en geen beroep kunnen instellen tegen de verhuurder.

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 verkoop, aan dezelfde verplichting onderworpen, indien hij beschikt over de identiteit van de huurder, waarbij de notaris indien nodig het rijksregister kan raadplegen.

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 een kopie van de verkoopovereenkomst of een soortgelijk schriftelijk document waarin de uitwisseling van instemmingen met betrekking tot het goed, de prijs en de verkoopvoorwaarden is vastgelegd, tenzij de huurder schriftelijk afstand heeft gedaan van zijn voorkeurrecht.

§ 2. De informatie aan de huurder moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

- 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 en met name de kadastrale perceelsidentificatie;
- 4° een aanduiding van de prijs of de instelprijs bij een openbare verkoop en de voorwaarden van de voorgenomen verkoop;
- 5° de zakelijke rechten die eventueel op het goed rusten.

De Regering kan de in lid 1 bedoelde lijst van gegevens aanvullen.

§ 3. De huurder stelt de verhuurder, de notaris of vastgoedmakelaar uiterlijk binnen 30 dagen na ontvangst van de in paragraaf 1 bedoelde kennisgeving in kennis van zijn beslissing om af te zien van zijn voorkeurrecht of om het uit te oefenen tegen de bekendgemaakte prijs en voorwaarden, met bijvoeging van het bewijs van zijn domicilie in de betreffende woning. In deze kennisgeving moet bovendien ook vermeld zijn of de huurder het voorkeurrecht persoonlijk dan wel voor rekening van een van de

droit de préférence pour compte de l'un des titulaires visés dans cette disposition, la notification reprend également la signature de ce titulaire.

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 notification vaut vente. 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 propriétaire 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 7 jours à compter de sa réception.

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 le titulaire 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 le titulaire du droit de préférence ne déclare pas, lors de la séance de vente 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. En cas de vente publique dématérialisée, le notaire notifie au preneur au moins 30 jours avant le début de la

begunstigden bedoeld in artikel 247/1, § 1 uitoefent. Indien de huurder het voorkeurrecht uitoefent voor rekening van een van de in deze bepaling bedoelde begunstigden, moet de kennisgeving ook de handtekening van die begunstigde bevatten.

Het uitblijven van een antwoord van de huurder wordt 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 kennisgeving genoemde prijs en voorwaarden geldt als verkoop. 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 eigenaar 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 7 dagen geldig is vanaf de datum van ontvangst.

Het uitblijven van een antwoord van de huurder binnen de genoemde termijn wordt 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 de houder 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 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. In geval van gedematerialiseerde openbare verkoop bezorgt de notaris de huurder ten minste 30 dagen vóór

période d'enchères une copie des conditions de la vente et l'adresse du site internet sur lequel la vente dématérialisée sera réalisée.

Le preneur notifie au notaire au plus tard la veille du début des enchères soit sa décision de renonciation à l'exercice de son droit de préférence soit sa décision d'exercer son droit de préférence en précisant le prix maximum, hors frais, qu'il est disposé à payer pour le bien.

Le preneur qui n'a pas exercé son droit dans ce délai est forclos.

Si le montant de la dernière enchère retenue par le notaire est inférieur ou égal au prix maximum renseigné par le preneur, ce dernier aura exercé son droit de préférence et le bien lui sera adjugé au prix de la dernière enchère retenue. Si le montant de la dernière enchère retenue par le notaire dépasse le prix maximum renseigné par le preneur, ce dernier ne pourra plus exercer son droit de préférence.

§ 7. 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.

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

Article 247/3 – Sanction

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.

L'action en subrogation visée à l'alinéa 1^{er} est également signifiée au bailleur.

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.

Si le juge reçoit l'action en subrogation, le jugement vaut titre. Tout jugement relatif à une demande de

de aanvang van de veilingperiode een afschrift van de verkoopvoorwaarden en het adres van de website waarop de gedematerialiseerde verkoop zal plaatsvinden.

De huurder stelt de notaris uiterlijk de dag vóór de aanvang van de veiling in kennis van zijn beslissing om af te zien van de uitoefening van zijn voorkeurrecht of van zijn beslissing om zijn voorkeurrecht uit te oefenen, met vermelding van de maximale prijs, exclusief kosten, die hij bereid is voor het goed te betalen.

De huurder die zijn recht niet binnen deze termijn heeft uitgeoefend, verliest zijn recht.

Indien het bedrag van het laatste door de notaris weerhouden bod lager is dan of gelijk is aan de maximumprijs die de huurder heeft genoemd, heeft deze laatste zijn voorkeurrecht uitgeoefend en wordt het goed aan hem verkocht tegen de prijs van het laatste weerhouden bod. Indien het bedrag van het laatste opbod dat door de notaris wordt weerhouden, hoger is dan de maximumprijs die de huurder heeft genoemd, kan deze laatste zijn voorkeurrecht niet meer uitoefenen.

§ 7. 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.

§ 8. 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 – Sanctie

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 in het eerste lid bedoelde vordering tot indeplaatsstelling wordt ook aan de verhuurder betekend.

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.

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

subrogation est transcrit à l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale en marge de la transcription de l'action.

Le preneur 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.

Le preneur subrogé 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.

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 signification de l'acte authentique constatant la vente sous seing privé.

Article 247/4 – Disposition impérative

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. ».

Bruxelles, le 15 juin 2023.

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,

Rudi VERVOORT

betrekking tot een vordering tot indeplaatsstelling wordt overgeschreven naar de Algemene Administratie Patrimoniumdocumentatie, in de marge van de overschrijving van de vordering.

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

De indeplaatsgestelde huurder 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.

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.

Artikel 247/4 – Dwingende bepaling

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.”.

Brussel, 15 juni 2023.

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,

Rudi VERVOORT