



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

SESSION ORDINAIRE 2022-2023

13 JUILLET 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**

RAPPORT

fait au nom de la commission
du Logement.

par M. Martin CASIER (FR)

Ont participé aux travaux de la commission :

Membres effectifs : M. Martin Casier, Mme Nadia El Yousfi, M. Mohamed Ouriaghli, Mme Zoé Genot, M. Pierre-Yves Lux, Mme Latifa Aït Baal, MM. Vincent De Wolf, Bertin Mampaka Mankamba, Mme Françoise De Smedt, M. Petya Obolensky, Mme Joëlle Maison, MM. Arnaud Verstraete, Mathias Vanden Borre, Mme Carla Dejonghe.

Membres suppléants : M. Jamal Ikazban, Mme Marie Lecocq.

Autres membres : M. Fouad Ahidar, Mmes Bianca Debaets, Céline Fremault, M. Pepijn Kennis.

Voir :

Document du Parlement :

A-724/1 – 2022/2023 : Projet d'ordonnance.

GEWONE ZITTING 2022-2023

13 JULI 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**

VERSLAG

uitgebracht namens de commissie
voor de Huisvesting.

door de heer Martin CASIER (FR)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen:

Vaste leden: de heer Martin Casier, mevr. Nadia El Yousfi, de heer Mohamed Ouriaghli, mevr. Zoé Genot, de heer Pierre-Yves Lux, mevr. Latifa Aït Baala, de heren Vincent de Wolf, Bertin Mampaka Mankamba, mevr. Françoise De Smedt, de heren Petya Obolensky, mevr. Joëlle Maison, de heren Arnaud Verstraete, Mathias Vanden Borre, mevr. Carla Dejonghe.

Plaatsvervangers: de heer Jamal Ikazban, mevr. Marie Lecocq.

Andere leden: de heer Fouad Ahidar, mevr. Bianca Debaets, mevr. Céline Fremault, de heer Pepijn Kennis.

Zie:

Stuk van het Parlement:

A-724/1 – 2022/2023: Ontwerp van ordonnantie.

I. Exposé introductif de la secrétaire d'État Nawal Ben Hamou

La secrétaire d'État Nawal Ben Hamou a tenu devant les commissaires l'exposé suivant :

« Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les députés,

Le projet d'ordonnance, que je vous présente aujourd'hui vise à instituer un droit de préférence au profit des locataires en cas de vente du bien qu'ils louent.

Vous le savez, devenir propriétaire est de plus en plus difficile pour de nombreux Bruxellois.

La presse rappelait ainsi au début du mois de juin que pour acquérir un appartement de 50 m² à Bruxelles, il fallait à présent des revenus mensuels bruts d'au moins 5.871 euros.

5.871 euros, c'est énorme !

Il ressort ainsi des statistiques que 60 % des jeunes âgés de 18 à 34 ans qui achètent un bien immobilier à Bruxelles bénéficient d'une aide extérieure.

Ceux qui ne bénéficient pas de cette aide n'ont bien souvent pas d'autre choix que de s'exiler hors de notre Région.

C'est inacceptable.

Entre les prix des biens immobiliers qui ne cessent d'augmenter et le pouvoir d'achat des Bruxellois qui ne cesse de diminuer, le contexte socio-économique n'est pas favorable aux jeunes qui souhaitent accéder à la propriété.

L'augmentation des taux des crédits hypothécaires vient encore renforcer ce constat.

L'objet du projet d'ordonnance que je vous présente aujourd'hui vise précisément à soutenir l'acquisition par les locataires du logement qu'ils occupent.

Le droit de préférence projeté s'applique à tous les logements pour lesquels on peut identifier une volonté du locataire, de s'établir à long terme. Autrement dit, tous les logements faisant l'objet d'un bail de résidence principale de longue durée, lorsque le locataire y est domicilié.

I. Inleidende uiteenzetting van staatssecretaris Nawal Ben Hamou

Staatssecretaris Nawal Ben Hamou heeft voor de commissieleden de volgend uiteenzetting gehouden:

“Mijnheer de voorzitter,

Dames en heren volksvertegenwoordigers,

Het ontwerp van ordonnantie dat ik u vandaag voorleg, heeft als doel een voorkeurrecht in te voeren voor huurders in het geval de woning die ze huren wordt verkocht.

Zoals u weet, wordt het voor veel Brusselaars steeds moeilijker om eigenaar te worden.

Begin juni verscheen in de pers dat momenteel een bruto maandinkomen van minstens 5.871 euro nodig is om een appartement van 50 m² in Brussel te kunnen kopen.

5.871 euro, dat is enorm veel!

Uit de statistieken blijkt dat 60% van de jongeren tussen 18 en 34 jaar die een onroerend goed kopen in Brussel, externe hulp krijgt.

Degenen die geen hulp krijgen, hebben vaak geen andere keuze dan buiten ons Gewest te gaan wonen.

Dat is onaanvaardbaar.

De huidige socio-economische situatie waarin de vastgoedprijzen blijven stijgen en de koopkracht van de Brusselaars blijft dalen, is niet gunstig voor jongeren die een eigen woning willen kopen.

De stijging van de rentevoeten op hypothecaire leningen maakt deze situatie nog erger.

Het ontwerp van ordonnantie dat ik u vandaag voorleg, is er specifiek op gericht huurders te ondersteunen bij de aankoop van de woning die ze bewonen.

Het geplande voorkeurrecht is van toepassing op alle woningen waarvoor kan worden vastgesteld dat de huurder de intentie heeft er langdurig te wonen. Met andere woorden, alle woningen waarvoor een langlopende huur-overeenkomst voor hoofdverblijfplaats werd gesloten en waarbij de huurder in de woning gedomicilieerd is.

L'objectif est en effet de renforcer la sécurité et la stabilité du locataire dans le bien et le quartier qu'il a investi, parfois pendant plusieurs années.

A contrario, les baux de courte durée et les logements meublés sont exclus du mécanisme. Ces derniers traduisent, en effet, bien souvent une volonté de mobilité du locataire.

Je tiens toutefois à préciser que lorsque le locataire d'un bail de courte durée est demeuré dans les lieux à l'échéance du terme sans opposition du bailleur, le bail est réputé conclu pour une durée de neuf ans. Le droit de préférence s'appliquera dès lors dans ce cas-là.

Enfin, sont encore exclus du mécanisme de préférence du locataire, les ventes entre parents et alliés jusqu'au 3^e degré inclus. Dans ce cas, l'identité de l'acheteur constitue, en effet, un élément essentiel du contrat qui fait obstacle au droit de préférence du locataire.

Il me paraît important de rappeler que ce mécanisme n'est pas là pour opposer propriétaires et locataires mais au contraire pour fédérer les acteurs en présence. Tant le bailleur que le locataire ont intérêt à ce que la vente se fasse. Le bailleur parce qu'il gagnera du temps et de l'argent dans la recherche d'un acheteur. Le locataire parce qu'il acquiert le logement qu'il occupe.

Un groupe de travail a été mis en place pour réfléchir à la mise en œuvre du droit de préférence. Trois acteurs ont été consultés : le syndicat des propriétaires, le syndicat des locataires et la Fédération royale nationale des notaires. Les représentants des notaires y ont participé activement. Une réunion a ainsi eu lieu en février 2021 et ils ont remis un premier avis au groupe de travail le 17 décembre 2021.

Le syndicat des locataires n'a pour sa part pas souhaité remettre un avis.

Le syndicat des propriétaires a transmis un avis au groupe de travail le 6 décembre 2021.

Tous les acteurs du logement ont ensuite été officiellement consultés sur l'avant-projet d'ordonnance via Brupartners et le Conseil consultatif du Logement. C'est donc avec étonnement que j'ai pu lire dans le courriel de l'UPSI, adressé ce matin à certains d'entre vous, qu'ils estimaient avec le SNPC et les représentants des agents immobiliers n'avoir pas été consultés sur le projet.

Het doel is namelijk om huurders meer zekerheid en stabiliteit te geven in de woning en de wijk die ze zich soms al jaren eigen hebben gemaakt.

Huurovereenkomsten van korte duur en gemeubileerde woningen zijn daarentegen uitgesloten van de regeling. Bij deze laatste gaat het immers vaak om een wens van de huurder om makkelijk te kunnen in- en uittrekken.

Ik wil er echter op wijzen dat wanneer de huurder aan het einde van een huurovereenkomst van korte duur zonder verzet van de verhuurder in de woning is gebleven, de huurovereenkomst wordt geacht gesloten te zijn voor een periode van negen jaar. Het voorkeurrecht zal in dat geval dus van toepassing zijn.

Ten slotte is het voorkeurrecht van de huurder niet van toepassing op verkopen tussen bloedverwanten en aanverwanten tot en met de 3^e graad. In dit geval is de identiteit van de koper namelijk een essentieel element van de overeenkomst, wat de toepassing van het voorkeurrecht van de huurder verhindert.

Het lijkt me belangrijk eraan te herinneren dat deze regeling niet bedoeld is om verhuurders en huurders tegen elkaar op te zetten, maar juist om de betrokken actoren te verenigen. Zowel de verhuurder als de huurder heeft er belang bij dat de verkoop doorgaat. De verhuurder omdat hij tijd en geld zal besparen bij het zoeken naar een koper. De huurder omdat hij de woning verwerft waarin hij woont.

Er is een werkgroep opgericht om na te denken over de invoering van het voorkeurrecht. Er werden drie actoren geraadpleegd: het Eigenaarssyndicaat, de Huurdersbond en de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat. De vertegenwoordigers van de notarissen hebben hier actief aan deelgenomen. Zo vond in februari 2021 een vergadering plaats en op 17 december 2021 hebben zij een eerste advies uitgebracht aan de werkgroep. De Huurdersbond wou geen advies uitbrengen.

Het Eigenaarssyndicaat heeft op 6 december 2021 een advies overgemaakt aan de werkgroep.

Vervolgens werden alle huisvestingsactoren officieel geraadpleegd over het voorontwerp van ordonnantie via Brupartners en de Adviesraad voor Huisvesting.

Ik was dan ook verbaasd om in de e-mail die de BVS vanmorgen naar sommigen van jullie stuurde te lezen dat zij, samen met het NEMS et de vertegenwoordigers van makelaars vonden dat ze niet waren geraadpleegd in verband met het ontwerp.

Comme pour tout texte, le lieu de la consultation est double. D'une part chez Brupartners et d'autre part au Conseil consultatif du Logement. L'UPSI, le SNPC et l'IPI font partie de l'une ou l'autre instance voire des deux. Ils ont donc pris connaissance du projet, reçu toutes les explications pertinentes par l'intermédiaire d'un délégué du Gouvernement et pu faire valoir leur position dans l'avis remis par chacune de ces instances.

Je rappellerai que le Gouvernement est tenu de répondre aux avis du CCL et de Brupartners uniquement. Si certains membres souhaitent se désolidariser et remettre un avis individuel en annexe de l'avis officiel, le Gouvernement n'est pas tenu par de tels avis, qui pris individuellement ne traduisent que les intérêts d'un membre qui contredit bien souvent les observations et remarques d'un autre membre. C'est tout l'objectif et l'intérêt d'un organe de concertation, je ne dois pas vous l'expliquer. L'avis du CCL et de Brupartners traduit les échanges et la position commune du secteur.

Le droit de préférence n'est rien d'autre qu'un droit de priorité encadré.

Ce nouveau mécanisme est largement inspiré du droit de préemption applicable non seulement dans le cadre du bail à ferme mais aussi dans le Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

L'institution du droit de préférence peut porter atteinte au droit de propriété. 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. Toutefois cette atteinte est proportionnée et l'équilibre entre le droit au logement du preneur et le droit de propriété des bailleurs est assuré.

Les mesures proposées n'entraînent en effet aucune privation du bien ou des loyers, 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.

Le Gouvernement a été très attentif à ne pas alourdir la procédure de vente.

Concrètement, le propriétaire bailleur qui souhaite mettre en vente son bien loué, doit notifier par courrier recommandé au locataire son intention de vendre et le droit de préférence dont il dispose pour lui et tous les membres de son ménage.

Zoals het geval is voor elke tekst, kan die op twee plaatsen worden ingekeken. Enerzijds bij Brupartners en anderzijds bij de Adviesraad voor Huisvesting. De BVS, het NEMS en de BIV maken deel uit van de ene of de andere instantie, of zelfs van beide. Ze hebben dus kennis genomen van het ontwerp, hebben alle relevante uitleg gekregen via een regeringsafgevaardigde en hebben hun standpunt kunnen formuleren in het advies dat door elk van deze instanties is ingediend.

Ik herinner u eraan dat de regering alleen verplicht is te reageren op de adviezen van de Adviesraad voor Huisvesting en Brupartners. Als bepaalde leden zich willen distantiëren en een individueel advies willen indienen als bijlage bij het officiële advies, dan is de Regering niet gebonden aan dergelijke adviezen, die afzonderlijk alleen de belangen weerspiegelen van één lid dat ook vaak de waarnemingen en opmerkingen van een ander lid tegenspreekt. Dat is het hele doel en belang van een overlegorgaan, dat hoef ik u niet uit te leggen. Het advies van de Adviesraad voor Huisvesting en Brupartners geeft het resultaat van de uitwisselingen en het gemeenschappelijk standpunt van de sector weer.

Het voorkeurrecht is louter een omkaderd voorrangsrecht.

Dit nieuwe mechanisme is grotendeels geïnspireerd op het voorkeurrecht dat niet alleen van toepassing is in het kader van pachtovereenkomsten, maar ook in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

De invoering van het voorkeurrecht kan een inbreuk vormen op het eigendomsrecht. Hoewel de eigenaar vrij blijft om al dan niet te verkopen en om de prijs vast te stellen, beperkt het voorkeurrecht zijn vrijheid om de koper te kiezen. Deze inbreuk is echter evenredig en het evenwicht tussen het recht op huisvesting van de huurder en het eigendomsrecht van de verhuurder wordt gewaarborgd.

De voorgestelde maatregelen leiden namelijk niet tot een ontneming van het goed of van de huurgelden ervan, maar zijn uitsluitend bedoeld om ervoor zorgen dat de huurder voorrang krijgt bij het verwerven van de woning, op dezelfde manier als voor pachtovereenkomsten.

De regering heeft er sterk op toegezien de verkoopprocedure niet te verzwaren.

Praktisch gezien moet een verhuurder die zijn huurwoning te koop wil zetten de huurder per aangetekende brief op de hoogte brengen van zijn voornemen om te verkopen en van het voorkeurrecht dat van toepassing is voor de huurder en voor al zijn gezinsleden.

Ce courrier doit reprendre toutes les informations pertinentes afin d'informer correctement et utilement le locataire.

C'est-à-dire, la description du bien, notamment sa désignation cadastrale et sa superficie au sol, le prix et les conditions de la vente projetée, ainsi que les droits réels grevant le bien.

Le locataire ou les membres du ménage domicilié dans les lieux ont ensuite un délai de 30 jours pour activer le droit de préférence. Passé ce délai, la mise en vente du bien se poursuit sur le marché acquisitif.

Le notaire et l'agent immobilier chargés de la vente doivent s'assurer du respect de la notification au locataire de l'intention de vendre et des informations relatives à celle-ci. Le cas échéant, ils procèderont eux-mêmes à l'information du locataire.

Si la vente se conclut à un prix ou des conditions plus avantageuses pour l'acheteur, le locataire dispose d'un nouveau délai de 7 jours pour activer son droit de préférence aux conditions ainsi modifiées.

Pour s'assurer de l'effectivité du droit de préférence, des sanctions sont prévues. Elles s'inspirent directement du bail à ferme et du droit de préemption existants.

Le locataire qui n'a pas été informé de l'intention de vendre du logement qu'il occupe et qui souhaite acheter le bien aux conditions de la vente sera subrogé aux droits et obligations de l'acheteur.

L'acheteur de bonne foi pourra évidemment se retourner contre le bailleur, l'agent immobilier ou le notaire.

Vous l'aurez compris, l'intérêt de la mesure, elle est triple.

Premièrement, le propriétaire consulte le locataire lorsqu'il met le bien en vente.

Deuxièmement, le locataire dispose d'un premier délai de 30 jours pour évaluer et se renseigner sur sa capacité à acheter le bien. Troisièmement, le locataire dispose d'un nouveau délai de 7 jours pour se prononcer sur une offre plus avantageuse pour lui.

Deze brief moet alle relevante informatie bevatten om ervoor te zorgen dat de huurder correcte en nuttige informatie verkrijgt.

Het gaat dan om de beschrijving van het goed, met name de kadastrale aanduiding, de grondoppervlakte, de prijs en de voorwaarden van de geplande verkoop, alsook de zakelijke rechten die op het goed rusten.

De huurder of de gezinsleden die er gedomicilieerd zijn, hebben dan 30 dagen de tijd om gebruik te maken van hun voorkeurrecht. Na het verstrijken van deze termijn wordt het goed te koop gesteld op de koopmarkt.

De notaris en de vastgoedmakelaar die instaan voor de verkoop moeten zich vergewissen van het feit dat de huurder op de hoogte werd gebracht van het voornemen tot verkoop en van het feit dat hij informatie in verband met de verkoop heeft ontvangen. Indien nodig zullen ze de huurder zelf informeren.

Als de verkoop wordt gesloten tegen een prijs of onder voorwaarden die gunstiger zijn voor de koper, heeft de huurder nog 7 dagen de tijd om gebruik te maken van zijn voorkeurrecht aan de aldus gewijzigde voorwaarden.

Er zijn sancties voorzien om de doeltreffendheid van het voorkeurrecht te verzekeren. Deze sancties zijn rechtstreeks geïnspireerd op de bestaande pachtovereenkomst en het voorkeurrecht.

Een huurder die niet op de hoogte werd gebracht van het voornemen tot verkoop van de woning waarin hij woont en die het goed aan de verkoopvoorwaarden wil kopen, treedt in de rechten en verplichtingen van de koper.

De koper die te goeder trouw handelt, zal natuurlijk actie kunnen ondernemen tegen de verhuurder, vastgoedmakelaar of notaris.

Het belang van de maatregel is dus drieledig.

Ten eerste raadpleegt de verhuurder de huurder wanneer hij de woning te koop aanbiedt.

Ten tweede beschikt de huurder over een eerste termijn van 30 dagen om te beoordelen en uit te zoeken of hij of zij in staat is om de woning te kopen. Ten derde heeft de huurder nog eens 7 dagen de tijd om zich uit te spreken over een voor hem/haar voordeliger bod.

Sur un marché de la vente très tendu : où les acquisitions se font très rapidement et où le locataire n'a que très peu de temps pour se positionner en même temps que d'autres candidats acheteurs, l'intérêt de cette mesure est réel.

Enfin, je tiens à préciser que lorsque le bien loué mis en vente est situé dans le périmètre d'un droit de préemption, le locataire et l'administration seront informés, en même temps, de la volonté de vendre. Le délai dont dispose le locataire pour activer son droit de préférence est de 30 jours. En vertu du droit de préemption généralisé, les pouvoirs publics disposent quant à eux de 60 jours. Le droit de préemption primera dès lors sur le droit de préférence du locataire dans l'hypothèse où le droit de préférence et le droit de préemption seraient activés sur un même bien. Comme pour toute vente d'un bien situé dans le périmètre d'un droit de préemption, la vente est réalisée sous la condition suspensive de la non-activation du droit de préemption.

Sur l'avis du Conseil d'État, le Gouvernement a suivi toutes les remarques formulées sur l'avant-projet. Le Conseil d'État a premièrement mis en évidence une discrimination entre les locataires selon que le logement pour lequel ils ont conclu un bail de résidence principale est situé ou non dans un périmètre de préemption. Le projet ne prévoit plus aucune différence de traitement entre les locataires sur ce point. L'exclusion des biens situés dans un périmètre de préemption est en effet supprimée.

Deuxièmement, le Conseil d'État a estimé que le bailleur devait avoir la possibilité de faire valoir ses arguments devant le juge dans le cas d'une action en subrogation. C'est désormais prévu dans le projet d'ordonnance qui vous est soumis.

Je conclurai en rappelant que l'acquisition par les Bruxellois d'un premier logement est un objectif du Gouvernement.

Il est primordial de soutenir tous les locataires dans l'achat du logement qu'ils occupent et qu'ils ont investi parfois pendant plusieurs années.

Le présent projet vise à augmenter les chances d'acquisition et ainsi d'assurer une meilleure effectivité du droit au logement tel que consacré par l'article 23 de la Constitution.

L'accès à la propriété de son logement, c'est l'accès au choix, l'accès à une liberté que je souhaite accessible et possible pour toutes et tous.

Je vous remercie ».

Op een zeer krappe verkoopmarkt waar aankopen zeer snel worden gedaan en huurders zeer weinig tijd hebben om zich op hetzelfde moment als andere potentiële kopers te manifesteren, is het belang van deze maatregel duidelijk.

Tot slot wil ik verduidelijken dat wanneer de te koop gestelde huurwoning is gelegen binnen een voorkoopperimeter, de huurder en het bestuur tegelijkertijd op de hoogte worden gebracht van het voornemen tot verkoop. De huurder heeft 30 dagen de tijd om gebruik te maken van zijn voorkeurrecht. De overheid beschikt krachtens het veralgemeend voorkooprecht over een termijn van 60 dagen. Het voorkooprecht heeft dus voorrang op het voorkeurrecht van de huurder indien het voorkeurrecht en voorkooprecht op eenzelfde goed zouden worden uitgeoefend. Zoals bij elke verkoop van een goed gelegen binnen een voorkoopperimeter, vindt de verkoop plaats onder de opschortende voorwaarde dat het voorkooprecht niet uitgeoefend wordt.

Wat het advies van de Raad van State betreft, kan ik u melden dat de regering alle opmerkingen over het voorontwerp heeft gevolgd. Ten eerste heeft de Raad van State gemeld dat er sprake is van discriminatie tussen huurders, afhankelijk van het feit of het goed waarvoor ze een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats hebben gesloten, al dan niet gelegen is binnen een voorkoopperimeter. Met betrekking tot dit punt, voorziet het ontwerp niet langer in een verschillende behandeling van huurders. De uitsluiting van onroerende goederen die gelegen zijn binnen een voorkoopperimeter, is namelijk geschrapt.

Ten tweede was de Raad van State van mening dat de verhuurder in de gelegenheid moet worden gesteld om zijn argumenten voor de rechter aan te voeren in geval van een vordering tot indeplaatsstelling. Dat is nu opgenomen in het ontwerp van ordonnantie dat u is voorgelegd.

Tot slot wil ik u eraan herinneren dat de aankoop van een eerste woning door Brusselaars één van de doelstellingen van de regering is.

Het is van essentieel belang alle huurders te ondersteunen bij de aankoop van de woning waarin ze wonen en waarin ze soms jarenlang hebben geïnvesteerd.

Het doel van dit ontwerp is om de kansen op aankoop te vergroten en zo te zorgen voor een betere uitoefening van het recht op huisvesting zoals vastgelegd in artikel 23 van de Grondwet.

De eigen woning kunnen aankopen, geeft een keuze en vrijheid die voor iedereen bereikbaar en haalbaar moet zijn.

Ik dank u."

II. Discussion générale

M. Vincent De Wolf déposera un document pour demander d'auditionner l'Upsi, Federia, le SNPC et la Fédération des notaires. Certes, ils ont été consultés peu ou prou dans les groupes de travail. À chacun d'apprécier si ces différentes parties y sont représentées de manière suffisante. Les avis globaux remis sont le commun dénominateur des uns et des autres et un peu aseptisés. Quand on voit le point de vue des uns et des autres dans le groupe, ce n'est pas toujours facile de faire entendre sa voix. Il ne faut pas fermer la porte à des groupements respectables qui existent, jouent un rôle dans l'immobilier, et souhaitent être entendus. L'orateur déposera avec les amendements une demande formelle d'audition de l'Upsi, des agents immobiliers francophones, du SNPC et de la Fédération des notaires. Tout le monde a toujours une légitime impatience quand un texte est préparé. Ici, il n'y a pas d'urgence. En conséquence, ces auditions pourraient être organisées.

Le but de l'ordonnance est d'insérer dans le Code bruxellois du Logement une nouvelle section qui organise un droit de préférence pour le preneur. *A priori*, on peut tout à fait comprendre, y compris sur le plan humain, dans certaines circonstances que lorsque quelqu'un a été locataire d'un bien pendant longtemps, il soit associé à une démarche de vente mais, comme toujours, le diable surgit des détails. Si le MR peut souscrire au principe, c'est la façon dont il est appliqué qui peut poser problème. Dans les douze amendements déposés, trois sont de nature philosophique et neuf revêtent un caractère technique.

L'ordonnance intervient dans une matière qui relève de la compétence de l'Autorité fédérale, la vente d'un immeuble. Il s'agit de créer un nouveau droit dans le chef du locataire d'un bail de résidence principale. Il faut donc être domicilié dans le bien. Le Gouvernement estime agir dans le respect des compétences transférées par la sixième réforme de l'État. Il n'invoque pas la théorie des pouvoirs implicites mais l'exercice d'une compétence régionale. Comme le Conseil d'État ne critique pas cette thèse, l'orateur s'y rallie. Le projet d'ordonnance rappelle que le droit de préférence au profit des locataires n'est guère neuf. Ce droit existe depuis 1975 en France. La matière est régie aujourd'hui par une loi du 6 juillet 1989 qui tend à améliorer la situation du locataire. Cette loi a instauré un droit de préemption en faveur de locataires de biens immobiliers pour l'habitation et le commerce.

Le texte du droit français a clairement inspiré les auteurs du projet qui l'ont, dans une grande mesure, largement recopié. Un droit similaire existe en Belgique en matière de bail à ferme. Le projet d'ordonnance établit aussi un parallèle que le groupe MR ne partage pas avec le droit de préemption institué dans le CoBAT en faveur des pouvoirs

II. Algemene bespreking

De heer Vincent De Wolf zal een verzoek indienen om een hoorzitting met de BVS, Federia, het NEMS en de Federatie van het Notariaat te houden. Zij werden inderdaad in meer of mindere mate geraadpleegd in de werkgroepen. Eenieder kan zelf oordelen of de verschillende partijen er voldoende vertegenwoordigd zijn. De ingediende algemene adviezen vormen de gemene deler van de verschillende partijen en zijn wat steriel. In het geheel van de standpunten in de groep is het niet altijd makkelijk om een eigen stem te laten horen. We mogen de deur niet sluiten voor bestaande respectabele organisaties die een rol spelen op de vastgoedmarkt en gehoord willen worden. Samen met de amendementen zal de spreker een formeel verzoek indienen om de BVS, Federia, het NEMS en de Federatie van het Notariaat te horen. Het is begrijpelijk dat men ongeduldig is wanneer een tekst wordt voorbereid. In dit geval is er geen urgentie. Het zou dus mogelijk zijn deze hoorzittingen te houden.

Het doel van de ordonnantie is om in de Brusselse Huisvestingscode een nieuwe sectie op te nemen die een voorkeurrecht voor de huurder geeft. Op zich is het begrijpelijk, ook op menselijk vlak, dat in bepaalde omstandigheden iemand die een woning reeds lange tijd huurt, betrokken wordt bij de verkoop, maar zoals altijd schuilt de duivel in de details. De MR kan zich wel achter het principe scharen, maar de manier waarop het wordt toegepast kan problematisch zijn. Van de twaalf ingediende amendementen zijn er drie van inhoudelijke aard en negen van technische aard.

De ordonnantie heeft betrekking op een federale aangelegenheid, namelijk de verkoop van een gebouw. De bedoeling is een nieuw recht te creëren ten gunste van de huurder met een huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats. De huurder moet zijn woonplaats dus in het pand hebben. De regering is van mening dat zij handelt in overeenkomst met de bevoegdheden die door de zesde Staatshervorming zijn overgedragen. Zij beroept zich niet op de theorie van impliciete bevoegdheden, maar op de uitoefening van een gewestelijke bevoegdheid. De Raad van State bekritiseert deze argumentatie niet en de spreker sluit zich hierbij aan. Het ontwerp van ordonnantie wijst erop dat het voorkeurrecht voor huurders niet nieuw is. Dit recht bestaat al sinds 1975 in Frankrijk. De aangelegenheid wordt momenteel geregeld door de wet van 6 juli 1989 *ter* verbetering van de situatie van huurders. Deze wet voerde een voorkeurrecht in voor huurders van residentieel en commercieel vastgoed.

De indieners van dit ontwerp hebben zich duidelijk laten inspireren door de Franse wettekst, die ze grotendeels hebben overgenomen. Een soortgelijk recht bestaat in België met betrekking tot pachtovereenkomsten. Het ontwerp van ordonnantie trekt ook een parallel - die de MR-fractie niet deelt - met het voorkeurrecht dat het

publics en cas d'aliénation à titre onéreux d'immeubles ou de parties d'immeubles bâtis ou non bâtis dans le périmètre fixé par le Gouvernement. Cette comparaison entre le droit privé personnel d'un locataire d'une part et le droit public d'une autorité qui jouit de la puissance publique d'autre part n'est pas nécessairement pertinente.

Le projet d'ordonnance vise à instaurer un droit de préférence en faveur des locataires en cas de vente d'un logement affecté à la résidence principale leur permettant de l'acquérir par priorité par rapport à toute autre personne, sauf les exceptions prévues par le Gouvernement.

Aux yeux du MR, ce droit de préférence porte une atteinte certaine au droit de propriété dès lors qu'il prive le propriétaire, en certaines circonstances lorsque le preneur activera son droit, de la liberté de vendre son bien à la personne de son choix. Est-ce permis ? Est-ce normal ? Le Gouvernement trouve que oui et estime que, s'il y a une atteinte, elle est mineure, justifiée et proportionnelle au droit de propriété. Sur le plan purement juridique, l'orateur peut y souscrire, dès lors que le prix et les modalités de vente restent librement fixés par le vendeur et que celui-ci ne dispose pas d'un droit objectif absolu à choisir l'acquéreur.

Mais le Gouvernement oublie un certain nombre de cas dans lesquels la vente d'un bien immobilier revêt un caractère intuitu personae, la vente et les conditions de celles-ci étant motivées par l'identité des personnes : le vendeur et l'acquéreur. Dans ces mêmes cas, le fait de faire obstacle à la vente d'un logement constituera un obstacle majeur au libre choix du vendeur. Si l'exposé des motifs invoque une jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'Homme pour rappeler 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, le Gouvernement oublie de citer la jurisprudence de la même juridiction qui consacre qu'il ne peut y avoir d'ingérence d'une autorité publique dans l'exercice du droit au respect de la vie privée et familiale. Cette remarque justifie les amendements de nature philosophique. En effet, si le projet d'ordonnance prend soin d'établir des exceptions au droit de préférence, il le fait de façon restrictive, conservatrice comme dans le PUL. Alors que le projet exclut le droit de préférence lorsque la vente a lieu entre conjoints ou cohabitants légaux, il omet les cohabitants de fait, ceux qui ont fait le choix de vivre-ensemble, de former une communauté de vie sans pour autant se marier ou faire un contrat de cohabitation légale. Le MR, parti de liberté, défend la démocratie et clame que deux personnes ont encore le droit de créer une communauté de vie sans pour autant faire un contrat de cohabitation légale.

BWRO aan de overheid toekent bij overdrachten onder bezwarende titel van onroerende goederen of delen van onroerende goederen, al dan niet bebouwd, die gelegen zijn in een door de regering vastgestelde perimeter. Deze vergelijking tussen het persoonlijk recht van een huurder enerzijds en het publieke recht van een overheid die het openbaar gezag uitoefent anderzijds is niet noodzakelijk relevant.

Het ontwerp van ordonnantie beoogt de invoering van een voorkeurrecht voor huurders in geval van verkoop van een woning die als hoofdverblijfplaats wordt gebruikt, zodat zij deze bij voorrang op elk ander persoon kunnen verwerven, behoudens de door de regering bepaalde uitzonderingen.

Volgens de MR is dit voorkeurrecht een manifeste inbreuk op het eigendomsrecht, aangezien het de eigenaar in bepaalde omstandigheden, wanneer de huurder zijn recht opneemt, de vrijheid ontnemt om zijn eigendom te verkopen aan de persoon van zijn keuze. Is dit toegestaan? Is dit normaal? De regering meent van wel en meent dat als er al sprake is van een inbreuk op het eigendomsrecht, deze minimaal en gerechtvaardigd is en in overeenstemming is met het evenredigheidsbeginsel. Zuiver juridisch gezien kan de spreker hiermee instemmen, zolang de prijs en de verkoopvoorwaarden vrij door de verkoper bepaald blijven en de verkoper geen absoluut objectief recht heeft om de koper te kiezen.

De regering ziet echter een aantal gevallen over het hoofd waarbij de verkoop van een woning intuitu personae is en de verkoop en de verkoopvoorwaarden worden bepaald door de identiteit van de betrokken personen: de verkoper en de koper. In diezelfde gevallen zal het verhinderen van de verkoop van een woning een grote beperking van de vrije keuze van de verkoper betekenen. Hoewel de memorie van toelichting zich beroept op de jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens en aanvoert dat lidstaten het gebruik van goederen op een evenredige manier mogen reguleren, op voorwaarde dat ze een legitiem doel van algemeen belang nastreven, vergeet de regering de jurisprudentie van hetzelfde Hof aan te halen, waarin staat dat een overheid niet mag ingrijpen in de uitoefening van het recht op eerbiediging van het privé- en gezinsleven. Deze vaststelling heeft geleid tot de amendementen van inhoudelijke aard. In het ontwerp van ordonnantie worden wel uitzonderingen op het voorkeurrecht vastgesteld, maar op een restrictieve en conservatieve manier, net als in het Noodplan voor huisvesting. Het ontwerp staat geen voorkeurrecht toe wanneer de verkoop plaatsvindt tussen echtgenoten of wettelijk samenwonenden, maar sluit *de facto* samenwonenden uit die een samenlevingsverband te vormen zonder te huwen of een wettelijk samenlevingscontract af te sluiten. De MR, een partij van vrijheid, verdedigt de democratie en stelt dat twee mensen nog steeds het recht hebben om samen te leven zonder een wettelijk samenlevingscontract aan te gaan.

Il existe des circonstances juridiques empêchant des personnes qui forment pour autant une communauté de vie de recourir à ces institutions. Tel est le cas d'une personne restée mariée mais souhaitant vivre avec quelqu'un d'autre. Elle ne pourra pas bénéficier de l'exception prévue dans le texte puisqu'elle n'entre pas dans l'un des cas de figure alors qu'elle constituera une communauté de vie. Il peut également exister une volonté légitime de constituer un ménage sans vouloir s'installer dans une relation juridiquement encadrée. Le MR s'étonne que la gauche parlementaire soutienne une vision qui ne reflète pas l'évolution des mentalités quant à la diversité des formes de concubinage et à la modernité des modes de vie d'aujourd'hui. Le fait d'instaurer un obstacle à la vente d'un bien entre deux personnes qui forment une communauté de vie en dehors des liens du mariage ou de la cohabitation légale constitue, pour le MR, une ingérence intolérable à leur vie privée.

Par conséquent, le MR dépose un amendement pour corriger le projet d'ordonnance sur ce point. L'orateur précise que l'adoption ou non des amendements déposés modifiera le vote du groupe MR.

Sous le même titre, le MR estime qu'il ne peut être fait obstacle à la vente d'un bien entre des personnes vis-à-vis desquelles il existe des liens personnels étroits. Au-delà de la parenté biologique, maritale ou adoptive, des liens étroits réputés familiaux peuvent naître. Par exemple, un homme ou une femme qui, sans lien juridique, a contribué toute sa vie à l'éducation, à la formation, à l'entretien, à l'hébergement d'un enfant. Cela peut être un père biologique, un père naturel qui n'a pas reconnu l'enfant ou quelqu'un qui n'a aucun lien biologique avec l'enfant mais qui se dévoue pour cet enfant des années durant. Il peut s'agir aussi d'une personne qui, de manière durable, a constitué une communauté de vie matérielle ou affective avec une autre personne. L'orateur invoque l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'Homme. La Cour a consacré la notion de « liens familiaux de fait » comme inhérente au respect du droit à la vie privée et familiale. Le MR dépose également à cet égard un amendement afin de compléter le projet d'ordonnance sur ce point. Celui-ci, au regard de la diversité des situations qui pourront être rencontrées, prévoit qu'il soit soumis au juge compétent. Le MR demande de prévoir une passerelle. On ne peut pas tout dire dans une ordonnance. Demander au juge de pouvoir trancher sur ce point paraît prudent et le juge naturel, c'est le juge de paix.

Qu'en est-il de la pertinence et de l'utilité du mécanisme proposé? D'une part, on crée en faveur du locataire un droit hypothétique, fondé sur l'aléa de voir ou non, de son vivant et dans des conditions particulières, son logement être un jour mis en vente. Le MR aurait souhaité que, parallèlement, le Gouvernement mène une véritable politique d'acquisition de première propriété en faveur de ceux qui essaient d'acheter un bien à Bruxelles. Le MR espérait plus

Er zijn juridische omstandigheden die mensen die een samenlevingsverband vormen geen keuze laten. Dit is bijvoorbeeld het geval voor iemand die getrouwd is gebleven, maar met iemand anders wil samenwonen. Zij kunnen geen gebruikmaken van de uitzondering in de tekst, omdat ze niet in één van de scenario's vallen, ook al wonen ze samen. Ook kan er een gerechtvaardigde wens zijn om samen te wonen zonder een wettelijk geregelde relatie aan te gaan. De MR staat ervan versteld dat de linkerzijde in het Parlement een visie steunt die geen rekening houdt met de veranderende opvattingen over de diversiteit aan samenlevingsvormen en de moderniteit van de huidige levensstijl. Voor de MR is het opleggen van een belemmering voor de verkoop van eigendom tussen twee mensen die samenwonen buiten de banden van het huwelijk of wettelijke samenwoning een ontoelaatbare inmenging in hun privéleven.

De MR dient daarom een amendement in om het ontwerp van ordonnantie op dit punt te corrigeren. De spreker wijst erop dat het al dan niet goedkeuren van de ingediende amendementen van invloed is op de stemkeuze van de MR-fractie.

Ook is de MR van mening dat de verkoop van een pand tussen mensen die een nauwe persoonlijke band hebben, niet mag worden verhinderd. Naast biologische, echtelijke of adoptieve verwantschap kunnen er ook nauwe familiebanden ontstaan. Bijvoorbeeld een man of vrouw die, zonder juridische banden, zijn of haar hele leven heeft bijgedragen aan de opvoeding, opleiding, het onderhoud en de huisvesting van een kind. Dit kan een biologische vader zijn, een natuurlijke vader die het kind niet heeft erkend, of iemand die geen biologische band met het kind heeft maar zich jarenlang voor het kind heeft ingezet. Het kan ook een persoon zijn die langdurig een materieel of emotioneel leven met een andere persoon heeft gedeeld. De spreker beroept zich op artikel 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Het Hof heeft het concept van "feitelijke familiebanden" vastgelegd als inherent aan de eerbiediging van het recht op privé- en gezinsleven. De MR dient ook een amendement in om het ontwerp van ordonnantie met betrekking tot dit punt aan te vullen. Gezien de verscheidenheid aan mogelijke situaties, voorziet het amendement in een verwijzing naar de bevoegde rechter. De MR vraagt om deze brug te slaan. In een ordonnantie kunnen niet alle situaties worden beschreven. De rechter vragen om hierover te beslissen lijkt verstandig, en de natuurlijke rechter is hier de vrederechter.

Welke relevantie en nut heeft de voorgestelde regeling? Enerzijds wordt er een hypothetisch recht ten gunste van de huurder gecreëerd, gebaseerd op de onzekerheid of zijn woning bij leven en onder bepaalde voorwaarden ooit te koop zal worden aangeboden. De MR had graag gezien dat de regering tegelijk een volwaardig beleid zou voeren voor wie een eerste eigendom in Brussel wil kopen. De MR hoopte op een concreter en sterker overheidsbeleid op dit

concret et plus fort comme politique publique en la matière. Est-ce une manière de dissimuler le bilan très mitigé du Gouvernement en matière de production de logements moyens acquisitifs ? La question se pose. Le MR craint également que le droit de préférence proposé, outre qu'il évince abusivement certains acquéreurs légitimes, ne soit pas sans conséquence négative sur le marché acquisitif bruxellois avec le risque d'accroître le nombre de litiges entre vendeur et acquéreur et d'allonger la durée des opérations d'achat et de vente.

M. Mathias Vanden Borre estime que le droit de préférence bruxellois pour les locataires d'un logement mis en vente par le propriétaire est une mesure qui fausse le marché : elle met un nouveau frein aux investissements, dont a pourtant cruellement besoin le marché immobilier bruxellois, où la qualité moyenne des logements est médiocre et où le patrimoine est vétuste. La secrétaire d'État dit avec raison qu'il est difficile d'acquérir un bien à Bruxelles, mais cette mesure n'aidera personne à acheter un appartement ou une maison.

La secrétaire d'État et l'ensemble du Conseil des ministres bruxellois sont apparemment convaincus qu'il faut entraver le marché immobilier bruxellois et compliquer la vie des propriétaires privés ou des investisseurs potentiels. Il faudrait au contraire réduire les différents coûts de transaction : financièrement, en réduisant les droits d'enregistrement et autres coûts cachés, qui sont, soit dit en passant, beaucoup plus élevés qu'en Flandre où les droits d'enregistrement pour l'achat d'une habitation familiale ont été réduits à 3 % ; en raccourcissant les délais pour permettre une transaction fluide ; et enfin, en simplifiant les obligations procédurales afin d'éviter les batailles de procédure. La secrétaire d'État fait le contraire dans toutes ses mesures.

Cette mesure s'inscrit dans la lignée d'initiatives antérieures, telles que le plafonnement des loyers, la possibilité pour les pouvoirs publics de reprendre des logements privés par le biais d'un droit de gestion publique, l'interdiction des expulsions domiciliaires ou la « commission paritaire locative », qui peut examiner et modifier les baux privés. Toutes ces mesures cadrent parfaitement avec la vision de partis de gauche comme Ecolo, le PS et le PTB. Avec cette mesure peu libérale, l'Open vld et DéFI se montrent une fois de plus « quantité négligeable » dans ce gouvernement. La secrétaire d'État règle à la louche des problèmes qui nécessitent en réalité de la finesse et requièrent de ne pas exacerber l'opposition entre les parties prenantes.

À moyen et long terme, il n'y a que des perdants. L'orateur fait à cet égard un parallèle avec le marché bruxellois de l'énergie. Hier encore, Cielte Van Achter a posé une question au ministre compétent à la suite d'un avis alarmant du régulateur de l'énergie Brugel. Ce dernier constate que, dès l'entame de la libéralisation du marché de

vlak. Is dit een manier om de matige balans van de regering op het gebied van de productie van betaalbare woningen te verbergen? Dat is de vraag. De MR vreest ook dat het voorgestelde voorkeurrecht, naast het onterecht uitsluiten van bepaalde legitieme kopers, de Brusselse vastgoedmarkt negatief zou kunnen beïnvloeden, met het risico dat het aantal geschillen tussen verkoper en koper zal toenemen en dat de koop- en verkooptransacties langer zullen duren.

De heer Mathias Vanden Borre is van mening dat het Brussels voorkeurrecht voor huurders waarvan de eigenaar de woning verkoopt een marktversturende maatregel is. De maatregel vormt een nieuwe rem op investeringen, die nochtans broodnodig zijn voor de Brusselse woningmarkt met een gemiddeld slechte woningkwaliteit en een verouderde staat van het patrimonium. De staatssecretaris zegt terecht dat het moeilijk is om een goed te verwerven in Brussel. Maar deze maatregel zal niemand helpen bij de aankoop van een appartement of woning.

De staatssecretaris is er, samen met de voltallige Brusselse ministerraad, blijkbaar van overtuigd dat de Brusselse woningmarkt moet vastlopen en dat private eigenaars of potentiële investeerders het leven moeilijk moet worden gemaakt. De verschillende transactiekosten zouden net verlaagd moeten worden: financieel, door de registratierechten en andere verborgen kosten te verlagen die nota bene veel hoger zijn dan in Vlaanderen waar de registratierechten voor de aanschaf van een gezinswoning zijn gedaald naar 3%; door het tijdspectief te verkleinen zodat een vlotte transactie mogelijk is; en tot slot door de procedurele verplichtingen te vereenvoudigen om procedureslagen te vermijden). De staatssecretaris doet het tegenovergestelde in al haar maatregelen.

Deze maatregel volgt op eerdere initiatieven zoals de plafonnering van de huurprijzen, de mogelijkheid voor de overheden om private woningen over te nemen via een openbaar beheerrecht of een verbod op uithuiszettingen of de zogenaamde "paritaire huurcommissie" die private huurcontracten kan onderzoeken en wijzigen. Al deze maatregelen passen perfect in de zienswijze van linkse partijen als Ecolo, PS en de PTB. Met deze weinig liberale maatregel tonen Open vld en DéFI zich wederom als "quantité négligable" in deze regering. De staatssecretaris gebruikt de grove borstel voor problemen die eigenlijk een fijnmazige aanpak vereisen en zonder dat tegenstelling tussen belanghebbende partijen worden uitvergroot.

Op de middellange en lange termijn zijn er enkel verliezers. De spreker kan in deze de parallel trekken met de Brusselse energiemarkt. Cielte Van Achter heeft gisteren nog een vraag gesteld aan de bevoegde minister naar aanleiding van een alarmerend advies van energieregulator Brugel. De regulator stelt vast dat, zodra met de

l'énergie en 2007, les autorités bruxelloises ont entièrement fait porter au marché lui-même les charges de la politique sociale et de la protection des consommateurs, au lieu de trouver un équilibre entre financement du marché et financement public pour cette politique.

Il en découle que les Bruxellois n'ont plus guère le choix de leur fournisseur d'énergie. Ils ont accès à l'électricité et au gaz à un prix plus élevé et ne bénéficient pas de la même offre de services énergétiques que les habitants des deux autres Régions. De plus, les familles qui peinent à payer leurs factures sont souvent confrontées à la résiliation de leur contrat, ou encore au juge de paix, ce qui, malheureusement, augmente encore leur dette énergétique. Enfin, plus un marché est régulé, plus les coûts seront élevés pour les opérateurs et, au final, pour les clients.

Un âne ne trébuche pas deux fois sur la même pierre. Sauf à Bruxelles où, après le marché de l'énergie, on régleme à mort le marché du logement et de la location. Avec pour conséquence que dans cinq ans, l'attractivité du marché et, donc, la qualité moyenne des logements diminueront, au détriment de l'ensemble des Bruxellois. En outre, de très nombreux logements sont dès aujourd'hui en très mauvais état et doivent être rénovés d'urgence. Prenez aussi les défis climatiques pour cette ville, où le gouvernement raconte des boniments. Cette mesure n'aura aucun impact positif.

On peut envisager des scénarios d'abus, qui aboutiront inévitablement à un litige. Là encore, un nouveau risque important pour tout propriétaire ou acquéreur. En revanche, ce droit de préférence ne présente aucun avantage pour le propriétaire ou l'acquéreur de bonne foi. Au mieux, le vendeur perd un mois ; au pire, il se retrouve avec une procédure sur les bras.

L'acquéreur de bonne foi peut lui aussi être fortement lésé. En cas de litige – et cela peut arriver jusqu'à un après la vente –, il risque de perdre son logement. Certes, le prix d'achat lui sera remboursé, mais il court toujours un risque non négligeable avec, de nouveau, une distorsion du marché.

Cette fois-ci, le Conseil d'État n'est pas aussi cinglant que pour les propositions précédentes, de sorte que cette mesure pourrait bien résister à un éventuel contrôle constitutionnel – contrairement, par exemple, à l'interdiction des expulsions domiciliaires. En revanche, les avis des conseils consultatifs sont moins positifs. Le Conseil consultatif du logement s'interroge sur la pertinence et l'efficacité de ce projet, et plus particulièrement sur la manière dont cette mesure répond à la pénurie de logements dans la capitale. En effet, il est déjà courant que les propriétaires désireux

vrijmaking van de energiemarkt in 2007 werd begonnen, de Brusselse autoriteiten de lasten van het sociale beleid en de consumentenbescherming volledig op de markt zelf hebben afgeschoven in plaats van een evenwicht te zoeken tussen een marktfinanciering en een overheidsfinanciering van dit beleid.

Hierdoor hebben Brusselaars nauwelijks nog keuze wanneer ze een energieleverancier moeten kiezen. Ze hebben toegang tot elektriciteit en gas tegen een hogere prijs en profiteren niet van hetzelfde aanbod van energiediensten als in de twee andere Gewesten. Bovendien worden gezinnen die het moeilijk hebben om hun rekeningen te betalen, vaak geconfronteerd met een stopzetting van hun contract, ofwel wordt de vrederechter ingeschakeld, waardoor hun energieschuld helaas nog toeneemt. Er wordt ten slotte aan herinnerd dat hoe meer een markt gereguleerd is, hoe hoger de kosten zullen zijn voor de spelers en uiteindelijk ook voor de eindafnemers.

Een ezel stoot zich geen twee keer aan dezelfde steen. In Brussel wel, waar na de energiemarkt, de woning en huurmarkt wordt kapot gereguleerd. Het gevolg zal zijn dat over vijf jaar de aantrekkelijkheid van de markt en dus tevens de gemiddelde woningkwaliteit zal dalen, hetgeen nefast is voor alle Brusselaars. Bovendien zijn er vandaag reeds zeer veel woningen in zeer slechte staat en moeten dringend gerenoveerd worden. Zie ook de klimaatuitdagingen voor deze stad, waar deze regering gebakken lucht verkoopt. Deze maatregel zal geen positieve impact hebben.

Er zijn scenario's denkbaar waarbij er sprake zal zijn van misbruik, die onvermijdelijk in betwisting zullen eindigen. Opnieuw een groot risico erbij voor een eigenaar of een koper. Er is daarentegen geen enkel voordeel verbonden bij dit voorkeurrecht voor de eigenaar of koper ter goede trouw. In het beste geval verliest de verkoper een maand tijd. In het slechtste geval heeft hij een procedure aan zijn been.

Ook de koper ter goeder trouw kan zwaar benadeeld worden. Indien er een betwisting ontstaat, en dit kan tot één jaar na de verkoop, heeft hij het risico om zijn woning te verliezen. Weliswaar zal de koopsom worden terugbetaald, maar toch heeft hij een groot risico met opnieuw een marktverstoring effect.

Deze keer is de Raad van State niet zo vernietigend als bij de vorige voorstellen, waardoor deze maatregel wellicht wel overeind zal blijven bij een eventuele grondwettelijke controle – in tegenstelling tot bijvoorbeeld het verbod op uithuiszettingen. Minder positief daarentegen zijn de adviezen van de adviesraden. De Adviesraad voor de Huisvesting plaatst vraagtekens bij de relevantie en de doelmatigheid van dit ontwerp, en meer bepaald hoe deze maatregel een antwoord biedt op de woningnood in de hoofdstad. Het gebeurt immers al vaak dat verhuurders die

de vendre leur bien consultent d'abord les locataires pour savoir s'ils sont intéressés. Le projet n'a donc que peu de valeur ajoutée.

En outre, le Conseil consultatif met en garde contre l'incidence que cette procédure supplémentaire aura sur les transactions sur le marché immobilier, qu'elle viendra encore compliquer. À l'instar de la N-VA, le Conseil consultatif souligne le risque de voir les primo-acquéreurs et certains investisseurs délaisser Bruxelles pour se concentrer sur d'autres régions plus équilibrées. La mesure ne s'appliquant qu'aux baux de plus de 3 ans, il est facile pour les propriétaires qui préfèrent ne pas vendre au locataire de contourner son application. Ils ne proposeront plus que des baux de 3 ans ou moins, au détriment, là aussi, des locataires.

Brupartners souligne également l'allongement des délais pour la vente de biens immobiliers en Région bruxelloise et s'interroge sur la pertinence de la mise en place d'un tel droit de préférence à la lumière des objectifs recherchés, à savoir le renforcement de l'effectivité du droit au logement et la facilitation de l'accès à la propriété. L'organisation souligne en outre l'absence de chiffres permettant d'appuyer l'initiative du gouvernement.

Les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes s'opposent à la mise en place de ce droit de préférence, qu'elles considèrent comme préjudiciable à l'ensemble du marché immobilier, tant acquisitif que locatif. Elles dénoncent une nouvelle atteinte au droit de propriété de la part du gouvernement. En effet, le propriétaire ne peut plus décider librement à qui il vend son bien. Une partie du droit de propriété est donc transférée au locataire lors de la signature d'un bail, bien qu'il n'en supporte pas la taxation (par exemple le précompte immobilier), contrairement au propriétaire.

Brupartners s'attend en outre à ce que l'application du droit de préférence entraîne de nombreux litiges judiciaires. En effet, des conflits entre acquéreurs et locataires pourraient éclater alors même que les uns comme les autres cherchent à acquérir un bien pour y habiter.

L'instauration de cette mesure réduira le dynamisme du marché immobilier et rendra l'acquisition d'un bien plus difficile. Les acheteurs potentiels ignoreront le marché immobilier bruxellois et les propriétaires seront moins enclins à investir à nouveau ou vendront rapidement leur bien avant que la mesure ne prenne effet. Cette mesure portera atteinte au climat d'investissement sur le marché locatif bruxellois, alors que la Région a désespérément besoin d'investisseurs.

Enfin, Brupartners prévoit une hausse artificielle des prix des logements libres d'occupation, à travers un effet de vases communicants entre, d'une part, les biens loués qui

hun woning willen verkopen in eerste instantie de huurders raadplegen om te kijken of die geïnteresseerd zijn. Het ontwerp heeft aldus weinig meerwaarde.

Daarnaast waarschuwt de Adviesraad voor de impact van deze procedure op de transacties op de vastgoedmarkt, die door deze bijkomende procedure bemoeilijkt worden. Net als N-VA wijst de Adviesraad op het risico dat starters en sommige investeerders Brussel links zullen laten liggen en zich zullen focussen op andere – meer evenwichtige – regio's. Aangezien de maatregel enkel van toepassing is op huurovereenkomsten van meer dan 3 jaar, is het voor verhuurders die liever niet aan de huurder verkopen, makkelijk om de toepassing hiervan te omzeilen. Zij zullen enkel nog huurovereenkomsten aanbieden van 3 jaar of minder, hetgeen ook in het nadeel van de huurders is.

Ook Brupartners wijst op de verlenging van de termijnen voor de verkoop van onroerende goederen in het Brussels Gewest en plaatst vraagtekens bij de relevantie van de invoering van een dergelijk voorkeurrecht in het licht van de nagestreefde doelen, namelijk het effectief recht op huisvesting versterken en de eigendomsvererving vereenvoudigen. Men wijst tevens op het gebrek aan cijfers die het initiatief van de regering kunnen ondersteunen.

De representatieve werkgeversorganisaties en de middenstandsorganisaties verzetten zich tegen de invoering van dit voorkeurrecht dat zij als nefast beschouwen voor de hele vastgoedmarkt, zowel de koop- als de huurmarkt. Men wijst op de zoveelste aantasting van het eigendomsrecht door de regering. De eigenaar kan namelijk niet meer vrij beslissen aan wie hij zijn goed verkoopt. Het eigendomsrecht wordt aldus gedeeltelijk aan de huurder overgedragen bij de ondertekening van een huurovereenkomst, zij het dat deze hiervoor geen belastingen moet dragen zoals de verhuurder (bijvoorbeeld onroerende voorheffing).

Brupartners voorspelt ook heel wat juridische geschillen bij de toepassing van het voorkeurrecht in de praktijk. Er zouden namelijk conflicten tussen kopers en huurders kunnen ontstaan terwijl beiden op zoek zijn naar een onroerend goed om te bewonen.

De invoering van deze maatregel zal het dynamisme van de vastgoedmarkt beperken en de aankoop van een goed moeilijker zal maken. Mogelijke kopers zullen de Brusselse vastgoedmarkt links laten liggen en eigenaars zullen minder geneigd zijn om opnieuw te investeren of zullen nog snel hun goed verkopen alvorens de maatregel in werking treedt. Dit zal afbreuk doen aan het investeringsklimaat op de Brusselse huurmarkt terwijl het Gewest wanhopig nood heeft aan investeerders.

Brupartners voorspelt ten slotte een kunstmatige stijging van de prijzen van leegstaande woningen. Via het effect van communicerende vaten tussen enerzijds

ne seront pas mis en vente et, d'autre part, les biens libres d'occupation qui seront vendus à des prix élevés. Cette évolution risque d'être particulièrement préjudiciable aux jeunes ménages à la recherche d'un logement à acquérir.

L'orateur formule les questions suivantes.

Les parties prenantes s'interrogent sérieusement sur la nécessité et la pertinence de cette procédure. La secrétaire d'État dispose-t-elle de données chiffrées (concernant la France, par exemple) attestant un effet positif du droit de préférence pour les locataires ?

La secrétaire d'État est-elle consciente des conséquences potentielles de cette mesure, par exemple en ce qui concerne le départ des investisseurs ou la limitation de la durée des baux proposés (principalement des baux de courte durée pour éviter l'application du droit de préférence) ? La secrétaire d'État dispose-t-elle d'une analyse d'impact ?

Les parties prenantes s'attendent à ce que l'application du droit de préférence entraîne de nombreux litiges judiciaires. La secrétaire d'État peut-elle exclure une augmentation des litiges entre vendeurs, acquéreurs et locataires ? Que ressort-il de la pratique en France ?

Enfin, la secrétaire d'État reconnaît-elle qu'un marché surrégulé entraîne généralement une hausse des coûts, comme nous le voyons très clairement sur le marché de l'énergie, où il n'y a pratiquement plus de fournisseurs ? Ce nonobstant, pourquoi la secrétaire d'État continue-t-elle à édicter des règles qui faussent le fonctionnement du marché de l'immobilier ?

M. Mohamed Ouriaghli rappelle que les socialistes ont toujours prôné des mesures visant à soutenir les citoyens dans leur recherche d'un logement décent et abordable. Ce projet représente une avancée significative dans cette direction. Nous vivons dans une époque où de nombreux Bruxellois éprouvent de plus en plus de difficultés pour devenir propriétaires. Les prix de l'immobilier augmentent constamment, mettant en péril le rêve de nombreux jeunes et familles qui aspirent à accéder à la propriété. L'acquisition par les Bruxellois d'un premier logement est un objectif important du Gouvernement qui a insisté sur le fait que la mise en place d'un droit de préférence au bénéfice du preneur ne devra pas avoir pour effet d'entraver la vente du logement.

Le droit de préférence projeté n'a pas pour objectif d'opposer les propriétaires aux locataires. Bien au contraire, il vise à fédérer les acteurs impliqués dans la vente d'un logement et à faciliter, dans certains cas, la vente au profit du locataire qui a occupé le logement pendant une certaine

verhuurde goederen, die niet meer zullen worden verkocht, en anderzijds leegstaande goederen die aan hoge prijzen zullen worden verkocht. Deze evolutie dreigt bijzonder nadelig te zijn voor jonge huishoudens die op zoek zijn naar een koopwoning.

De spreker formuleert volgende vragen.

Stakeholders stellen ernstige vragen bij de noodzaak en relevantie van deze procedure. Beschikt de staatssecretaris over cijfermatige gegevens (bijvoorbeeld uit Frankrijk) die een positief effect van het voorkeurrecht voor huurders aantonen?

Beseft de staatssecretaris wat de potentiële gevolgen van deze maatregel kunnen zijn, bijvoorbeeld op het vlak van wegtrekken van investeerders of de beperking van de duurtijd van de aangeboden huurcontracten (vnl. kortlopende contracten om de toepassing van het voorkeurrecht te vermijden)? Beschikt de staatssecretaris over een impact assessment?

Stakeholders voorspellen dat er heel wat juridische geschillen zullen ontstaan bij de toepassing van het voorkeurrecht in de praktijk. Kan de staatssecretaris een toename van rechtszaken tussen verkopers, kopers en huurders uitsluiten? Wat toont de praktijk in Frankrijk hier?

Erkent de staatssecretaris ten slotte dat een overgereguleerde markt in het algemeen leidt tot hogere kosten, zoals we dat ook zeer duidelijk vaststellen op de energiemarkt waar er nog amper leveranciers actief zijn? Waarom blijft de staatssecretaris in weerwil hiervan toch regels uitvaardigen die de werking van de vastgoedmarkt verstoren?

De heer Mohamed Ouriaghli herinnert eraan dat de socialistes altijd maatregelen hebben verdedigd ter ondersteuning van burgers in hun zoektocht naar behoorlijke en betaalbare huisvesting. Dit ontwerp is een betekenisvolle stap in die richting. Voor veel Brusselaars wordt het steeds moeilijker om eigenaar te worden. De vastgoedprijzen swingen voortdurend de pan uit, waardoor de droom van vele jongeren en gezinnen die naar een eigen woning verlangen, in rook dreigt op te gaan. De Brusselaars ondersteunen om hun eerste woning aan te kopen is een belangrijke doelstelling van de regering, die erop heeft aangedrongen dat de invoering van een voorkeurrecht ten gunste van de huurder niet tot gevolg mag hebben dat de verkoop van de woning wordt verhinderd.

Het voorgestelde voorkeurrecht is niet bedoeld om verhuurders tegen huurders op te zetten. Integendeel, het heeft tot doel om de partijen die betrokken zijn bij de verkoop van een woning te verenigen en, in bepaalde gevallen, de verkoop te vergemakkelijken ten gunste van

période. Ce droit de priorité encadré s'inspire largement du droit de préemption existant dans d'autres domaines.

Le Gouvernement a été très attentif afin de ne pas alourdir la procédure de vente. La notification de l'intention de vendre accompagnée du prix et des conditions de vente doit être adressée au locataire qui dispose ensuite d'un délai de 30 jours pour exercer son droit de préférence. Seulement 30 jours. Le groupe socialiste estime ce délai raisonnable. Passé ce délai, la vente peut se poursuivre. Si elle se conclut à des conditions plus avantageuses pour l'acheteur, le locataire dispose d'un nouveau délai de 7 jours pour réactiver son droit de préférence. Ces délais stricts maintiennent un équilibre entre les intérêts des parties, tout en assurant une certaine rapidité dans la procédure de vente.

Ce droit de préférence s'appliquera uniquement aux logements non meublés qui font l'objet d'un bail de résidence principale de longue durée. Ainsi, il ne s'appliquera pas à tous les types de location, ce qui limite son impact sur le marché immobilier. De plus, plusieurs exceptions sont clairement définies, tels que les baux de courte durée, les logements faisant l'objet d'une sous-location ou d'une colocation, les ventes entre membres d'une même famille, les ventes d'immeubles à logements multiples, etc.

Cette mesure équilibrée et proportionnée vise à protéger les locataires, tout en leur offrant la possibilité de devenir propriétaires du logement qu'ils occupent. Elle permet notamment de reconnaître les investissements substantiels que certains locataires ont réalisés pour améliorer leur logement.

L'objectif de ce projet est de soutenir l'accès à la propriété pour tous en transposant l'idée d'un mécanisme qui existe déjà avec succès en France depuis 1975. Nous montrons notre engagement envers nos concitoyens en leur offrant des opportunités concrètes d'accéder à la propriété. En revanche, le système proposé diffère du droit français. En ce qu'il n'est pas lié à la notification d'un congé par le bailleur, le droit de préférence s'appliquera systématiquement dès la formulation par le bailleur de l'intention de vendre le logement. Le droit de préférence est une mesure sociale qui favorise l'égalité des chances.

Il présente également des avantages pour le propriétaire. Si le locataire active son droit de préférence, le propriétaire économisera du temps et de l'argent : pas de visites, pas de frais d'agence puisque la vente interviendra plus vite.

de huurder die de woning gedurende een bepaalde periode heeft bewoond. Dit aan voorwaarden onderworpen voorkeurrecht is grotendeels gebaseerd op het voorkeurrecht dat in andere domeinen bestaat.

De regering heeft er nauwlettend op toegezien dat de verkoopprocedure niet omslachtiger wordt. De kennisgeving van de intentie om te verkopen, samen met de prijs en de verkoopvoorwaarden, moet naar de huurder worden gestuurd, die binnen een termijn van 30 dagen zijn voorkeurrecht kan uitoefenen. Slechts 30 dagen. De socialistische fractie vindt deze periode redelijk. Na deze periode kan de verkoop worden voortgezet. Als de verkoop wordt afgesloten onder voorwaarden die gunstiger zijn voor de koper, heeft de huurder nog eens 7 dagen om zijn voorkeurrecht opnieuw uit te oefenen. Deze strikte termijnen zorgen voor een evenwicht tussen de belangen van de partijen, terwijl een zekere snelheid in de verkoopprocedure gewaarborgd blijft.

Dit voorkeurrecht geldt alleen voor niet-gemeubelde eigendommen die het voorwerp uitmaken van een langdurige huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats en niet voor alle soorten huurovereenkomsten, wat de impact op de vastgoedmarkt beperkt. Bovendien worden een aantal uitzonderingen duidelijk gedefinieerd, zoals huurovereenkomsten voor korte duur, woningen in onderhuur of medehuur, verkoop tussen leden van hetzelfde gezin, verkoop van gebouwen met meerdere eenheden enzovoort.

Deze evenwichtige en evenredige maatregel is bedoeld om huurders te beschermen en hen tegelijkertijd de kans te geven eigenaar te worden van de woning die ze bewonen. Door deze maatregel worden de aanzienlijke uitgaven erkend die sommige huurders hebben gedaan ter verbetering van hun woning.

Met dit ontwerp wil men iedereen de kans geven op eigendomsverwerving via de omzetting van een mechanisme dat al sinds 1975 met succes in Frankrijk bestaat. We laten onze toewijding aan onze medeburgers zien door hen de kans te geven een eigen woning te verwerven. Het voorgestelde systeem wijkt echter af van de Franse wetgeving. Het voorkeurrecht is niet gekoppeld aan de kennisgeving van een opzegging door de verhuurder en het voorkeurrecht zal systematisch van toepassing zijn zodra de verhuurder de intentie uitspreekt om de woning te verkopen. Het voorkeurrecht is een sociale maatregel die gelijke kansen bevordert.

Ook de eigenaar heeft er baat bij. Indien de huurder zijn voorkeurrecht uitoefent, bespaart de eigenaar tijd en geld: geen bezoeken, geen makelaarskosten en een snellere verkoop.

En conclusion, ce projet d'ordonnance paraît équilibré et proportionné. Il constitue une occasion de promouvoir l'accès à la propriété pour tous et d'une mesure solidaire et humaine qui permet au locataire d'acquérir son lieu de vie s'il le souhaite et le peut. Ce mécanisme renforce le droit au logement et permet d'éviter des situations parfois violentes de perte de logement en cas de vente dont le locataire n'était même pas informé.

M. Arnaud Verstraete rappelle que ce projet vise à donner la préférence au locataire en cas de vente du bien. Il y voit un outil utile qui permettra de rester dans un logement où l'on a déjà réalisé des efforts et des travaux de rénovation. Cela peut aider à renforcer la logique visant à permettre aux Bruxellois de continuer d'habiter à Bruxelles. On peut laisser jouer le marché. Le locataire qui offre également le meilleur prix aura la préférence : de cette manière, le propriétaire ne perd rien et il y a donc un droit de préférence. Cependant, l'orateur se pose quelques questions sur l'opérationnalisation de l'idée.

Les commissaires ont récemment reçu une liste d'objections de l'association des notaires et agents immobiliers. Ces objections semblent pertinentes et fondées.

Ainsi, il y a la crainte de voir augmenter les prix. Les jeunes candidats acquéreurs seront davantage exclus. Ils craignent que le prix des logements sans droit de préférence n'augmente de manière significative parce qu'ils sont exempts de charge. Comme pour le bail à ferme, ils affirment que les propriétaires seront incités à faire en sorte que leur bien soit libre d'occupation, que les baux soient de courte durée et qu'ils prennent fin avant toute vente. On sait qu'il y a une pénurie de logements et on veut éviter de créer une tendance consistant à faire partir les gens.

L'orateur demande si la secrétaire d'État peut réagir et indiquer comment ces effets indésirables seront évités. Comment éviter que les propriétaires ne souhaitent proposer que des baux de courte durée ? Comment éviter de dissuader les candidats acquéreurs ? Comment éviter que des multipropriétaires néanmoins locataires n'aient la priorité sur des personnes qui ne sont pas encore propriétaires de leur logement ?

D'une manière générale, le projet s'inspire du système français : a-t-on connaissance de résultats ? Notre objectif est de permettre à davantage de locataires de rester dans leur logement et d'en devenir propriétaires. Cela fonctionne-t-il ? Certains des risques signalés par les agents immobiliers et les notaires se vérifient-ils ? Note-t-on des exemples en France ? Est-ce d'actualité ?

L'orateur souligne ensuite quelques points précis. On a souvent dit qu'un courrier recommandé ne constitue pas

Kortom, dit ontwerp van ordonnantie blijkt evenwichtig en proportioneel te zijn. Het biedt iedereen een kans om een eigen woning te verwerven, en het vormt een ondersteunende en menselijke aanpak die de huurder helpt zijn woning te kopen als hij daartoe bereid en in staat is. Dit mechanisme versterkt het recht op huisvesting en vermijdt de soms schrijnende situatie waarbij de huurder zijn woning kwijtraakt bij een verkoop waarvan hij niet eens op de hoogte was.

De heer Arnaud Verstraete herinnert eraan dat het een ontwerp betreft om voorkeur te geven aan de huurder als de woning verkocht wordt. Het is een nuttig instrument dat toelaat in de woning te blijven waar reeds inspanningen en verbeteringswerken gebeurd zijn. Het kan helpen om de logica versterken om mensen in Brussel te laten blijven wonen. Men kan de markt laten spelen. De huurder die deze beste prijs evenaart heeft dan de voorkeur: op die manier lijkt het dat er niets verloren gaat voor de eigenaar en er is dus een voorkeurrecht. Wel heeft de spreker nog een aantal vragen bij de operationele invulling van het idee.

De commissarissen ontvingen recentelijk een lijst van bezwaren van de Vereniging van de Notarissen en van vastgoedmakelaars deze bezwaren lijken pertinent en goed onderbouwd.

Zo is er de vrees dat de prijzen opgedreven zullen worden. Jonge kandidaat-kopers zullen meer uitgesloten worden. Zij vrezen dat de prijs voor woning zonder voorkeurrecht aanzienlijk zal stijgen want er rust geen last op deze woningen. Zoals bij pacht zeggen zij dat de eigenaars ertoe aangezet worden ervoor te zorgen dat er geen huurder is, dat er korte termijn huurcontracten zijn en door ervoor te zorgen dat de huur afgelopen vooraleer er verkocht wordt. Men weet dat er een gebrek is aan woningen en men wil geen tendens scheppen om mensen eruit te krijgen.

Kan de staatssecretaris hierop reageren en aangeven hoe die ongewenste effecten vermeden worden. Hoe vermijden dat eigenaars enkel met korte duur huurcontracten zouden willen werken. Hoe vermijden dat men kandidaat-kopers zou afschrikken? Hoe vermijden dat er multi-eigenaars zijn die toch huurders zijn voorrang krijgen op mensen die nog geen eigen woning bezitten?

Een algemene vraag is dat het ontwerp geïnspireerd is door het Franse systeem. Zijn er resultaten bekend? We beogen dat huurders vaker kunnen blijven en eigenaar worden. Blijkt dat te werken? Zijn er voorbeelden van de risico's waar de makelaars en de notarissen op wijzen. Worden die in Frankrijk gezien? Is dit aan de orde?

Verder heeft de spreker een aantal precieze punten. Er is vaak gezegd dat een aangetekend schrijven om een huurder

une bonne méthode pour atteindre un locataire. Pourquoi maintenir ici cette seule option à certaines étapes ? Certains messages ne risquent-ils pas de se perdre ? En revanche, à d'autres moments (lorsqu'une réponse est donnée au notaire, par exemple), il n'y a pas d'exigence de forme. Pourquoi ? Tout ne devrait-il pas se faire par écrit, par courrier ou par courriel ?

L'orateur formule encore une remarque spécifique concernant les pages 18 et 19 du document. Le Conseil d'État y souligne qu'il est prévu que, même en cas d'accord écrit, le notaire sera tenu d'adresser au locataire une communication concernant le droit de préférence. En fait, ce n'est pas permis dans le cas du droit de préférence mais seulement en cas de droit de préemption. Ce système est maintenu dans le texte définitif. Parle-t-on ici, dans les faits, d'un droit de préemption ? La secrétaire d'État peut-elle clarifier ce point ? Un locataire peut-il toujours faire valoir son droit de préférence, même en cas d'accord écrit avec un tiers ?

Enfin, l'orateur souhaite une précision. Il est indiqué que le locataire doit être informé. Qu'en est-il en cas de cohabitation de fait ? Qu'en est-il s'ils ont signé le contrat de bail ensemble ? Faut-il, dans ce cas, adresser une signification distincte à chacun des deux signataires ?

Mme Françoise De Smedt constate que le texte prévoit de conférer une priorité d'achat au locataire lorsque le propriétaire vend le bien dans lequel ce locataire est domicilié. Le propriétaire, un agent immobilier ou le notaire doit notifier au locataire que le bien sera mis en vente. Ce dernier dispose de 30 jours pour confirmer ou non le souhait d'achat. Le mécanisme ne s'applique pas aux baux de courte durée, ni dans une série de situations citées dans la partie « Principes » de l'article 247/1 en projet. La partie « Procédure » de ce même article explique notamment comment les informations sont notifiées, par qui ainsi que ce qu'elles doivent contenir au minimum. Il est fait mention de la procédure spécifique en cas de vente publique et des sanctions qui s'appliquent en cas de non-respect de ce que prévoit le présent texte.

Globalement, le PTB se réjouit qu'un locataire vivant dans le logement soit prioritaire s'il souhaite en faire l'acquisition. Certains membres des différents organes auxquels le projet a été soumis évoquent le fait que la pratique est déjà d'usage. Le PTB aurait trouvé pertinent de disposer des chiffres sur ce qui existe déjà lorsqu'un propriétaire bailleur met son bien en vente, éventuellement aussi des témoignages pour étayer ces chiffres.

D'autres membres consultés craignent une mise à mal du marché immobilier, des risques judiciaires, une

te bereiken geen goede methode is. Waarom in deze dit toch behouden in sommige fase als enige mogelijkheid? Is er geen gevaar dat boodschap verloren gaat? Anderzijds op andere momenten (als er een reactie wordt gegeven op de notaris b.v.) zijn er geen vormvereiste. Waarom? Moet alles niet geschreven per brief of per mail te gebeuren?

Een volgende specifieke opmerking betreft bladzijden 18 en 19 van het document. Het gaat erover dat de Raad van State opmerkt dat er voorzien wordt dat de notaris bij een geschreven akkoord toch nog een communicatie naar de huurder moet doen die verwijst naar voorkeurrecht. Eigenlijk kan dit niet bij voorkeurrecht maar enkel bij een voorkooprecht. Dat systeem blijft behouden in definitieve tekst. Spreekt men hier in de feiten over een voorkooprecht? Kan de staatssecretaris dit verduidelijken? Kan men als huurder toch zijn voorkeurrecht laten gelden zelfs als er een geschreven akkoord is met een derde?

Tot slot een verheldering. Er wordt gezegd dat de huurder moet die geïnformeerd worden. *Quid* bij feitelijke samenwoning? *Quid* als zij samen het contract hebben getekend? Moet men in dit geval twee betekeningen aan beiden ondertekenaars apart doen?

Mevrouw Françoise De Smedt merkt op dat de tekst bepaalt dat de huurder voorrang voor de aankoop heeft wanneer de eigenaar het eigendom waarin de huurder gedomicilieerd is, te koop aanbiedt. De eigenaar, makelaar of notaris moet de huurder ervan op de hoogte brengen dat het eigendom te koop wordt aangeboden. De huurder heeft 30 dagen de tijd om te bevestigen of hij de woning al dan niet wil kopen. Het mechanisme is niet van toepassing op huurovereenkomsten van korte duur, noch in een reeks situaties die worden opgesomd in het gedeelte "Principes" van het ontworpen artikel 247/1. In het hoofdstuk "Procedure" van hetzelfde artikel wordt met name uitgelegd hoe de informatie wordt verstrekt, door wie en wat deze minimaal moet bevatten. Er wordt verwezen naar de specifieke procedure in geval van een openbare verkoop en naar de sancties die van toepassing zijn in geval van niet-naleving van de bepalingen van deze tekst.

In het algemeen is de PTB tevreden over het feit dat een huurder die het pand bewoont voorrang krijgt indien hij het pand wenst aan te kopen. Sommige leden van de verschillende organen waaraan het ontwerp is voorgelegd, wijzen erop dat dit al een gebruikelijke praktijk is. De PTB zou het relevant hebben gevonden om te beschikken over cijfers met betrekking tot de bestaande situatie, wanneer een eigenaar zijn eigendom te koop aanbiedt, en mogelijk ook getuigenissen om deze cijfers te staven.

Andere geraadpleegde leden vrezen dat de vastgoedmarkt uit evenwicht zal raken, er juridische risico's zullen

atteinte au droit à la propriété, une augmentation des délais de réalisation de vente, le risque de faire fuir les investisseurs, etc. Pour le PTB, ces craintes ne semblent pas fondées dans la mesure où les investisseurs et le droit de propriété sont plutôt bien défendus dans notre région. Le PTB ne s'opposera pas au fait que des locataires puissent devenir des propriétaires et soient informés au préalable de la mise en vente du bien qu'ils occupent. Néanmoins, le PTB se demande à combien de locataires ce texte pourra effectivement profiter et quel sera leur profil. Ces mesures profiteront-elles à des jeunes couples de travailleurs qui viennent de fonder une famille ? Le PTB émet des doutes.

Dans l'exposé des motifs, ce projet d'ordonnance se vante d'assurer un renforcement du droit au logement. Le PTB ne partage pas cet enthousiasme. La crise actuelle montre qu'une part grandissante des ménages éprouvent de grosses difficultés à se loger et à trouver un logement décent avec un loyer abordable. Dans ces conditions, faciliter l'accès à la propriété pour une poignée de personnes qui pourront se le permettre, reste totalement insuffisant, d'autant que seuls les baux de longue durée seront concernés ; qu'il risque d'y avoir de plus en plus de baux de courte durée sur le marché et que ce texte ne changera rien au prix de l'immobilier. Les loyers explosent de même que les prix de vente sur le marché immobilier bruxellois. Cette mesure n'atténuera pas la flambée des prix car ce projet d'ordonnance ne dit rien au sujet des prix de l'immobilier bruxellois ni du prix de vente lors d'une transaction, tout au plus un paragraphe qui précise que si le propriétaire souhaitait vendre son bien à des conditions plus avantageuses (à qui ? par rapport à quoi ?), l'acquéreur doit en être informé par le notaire si le propriétaire ne l'a pas fait. Le PTB se demande dans quel contexte un tel cas de figure pourrait se présenter.

Enfin, le PTB se questionne sur le sens des priorités du Gouvernement qui traîne toujours à produire du logement public abordable et de qualité, qui a tardé à faire voter le texte sur les expulsions, qui n'a toujours pas été en mesure de créer une commission paritaire locative ou de dresser un profil des bailleurs, qui peine à capter les logements vides pour les mettre à disposition des milliers de familles en attente d'un logement social et qui n'a pas encore abouti sur le droit de préemption généralisé mais qui, à la place, se réjouit aujourd'hui de permettre à une petite niche de locataires de devenir propriétaires.

Mme Zoé Genot estime qu'il est bon de permettre aux locataires d'acheter le bien qu'ils occupent s'ils en ont la possibilité. On parle souvent de mauvais locataires mais il y a aussi des trop bons. Quand on voit tous les travaux que ces derniers ont réalisés dans le bien qu'il loue, l'oratrice regrette que c'est le preneur qui ou celui qui rachètera le

ontstaan, het eigendomsrecht zal worden geschonden, het langer zal duren om een verkoop af te ronden, investeerders zullen worden weggejaagd enz. Volgens de PTB lijken deze angsten ongegrond, aangezien investeerders en eigendomsrechten in ons gewest vrij goed beschermd worden. De PTB zal zich niet verzetten tegen het feit dat huurders eigenaar kunnen worden en van tevoren kunnen worden geïnformeerd over de verkoop van het pand dat ze bewonen. Toch vraagt de PTB zich af hoeveel huurders daadwerkelijk van deze tekst gebruik zullen maken en wat hun profiel zal zijn. Zullen jonge werkende stellen die net een gezin hebben gesticht baat hebben bij deze maatregelen? De PTB heeft zo haar twijfels.

In de memorie van toelichting gaat dit ontwerp van ordonnantie prat op het versterken van het recht op huisvesting. De PTB deelt dit enthousiasme niet. De huidige crisis laat zien dat het voor een groeiend aantal huishoudens extreem moeilijk is om behoorlijke huisvesting te vinden tegen een betaalbare huurprijs. Onder deze omstandigheden is het volstrekt onvoldoende om de eigendomsverwerving te vergemakkelijken voor een handvol mensen die het zich kunnen veroorloven, vooral omdat het enkel om huurovereenkomsten van lange duur zal gaan; de kans bestaat dat er steeds meer verhuringen voor korte duur op de markt zullen komen en dat deze tekst niets aan de vastgoedprijzen zal wijzigen. De huurprijzen rijzen de pan uit, net als de verkoopprijzen op de Brusselse vastgoedmarkt. Deze maatregel zal de prijsexplosie niet afzwakken, aangezien dit ontwerp van ordonnantie niets vermeldt over de Brusselse vastgoedprijzen of de verkoopprijs bij een transactie. Er is slechts één paragraaf waarin staat dat als de eigenaar zijn eigendom tegen gunstigere voorwaarden wil verkopen (aan wie? ten opzichte van wat?), de koper hiervan op de hoogte moet worden gebracht door de notaris indien de eigenaar dit niet heeft gedaan. De PTB vraagt zich af in welke context een dergelijke situatie zich zou kunnen voordoen.

Tot slot stelt de PTB zich vragen bij de zin voor prioriteiten van de regering, die nog steeds treuzelt met het produceren van betaalbare, kwaliteitsvolle openbare huisvesting, die gedraald heeft met het stemmen over de tekst over uithuiszettingen, die nog steeds niet in staat is geweest om een paritaire huurcommissie op te richten of een profiel van verhuurders op te stellen, die aanmoddert met het beschikbaar maken van leegstaande woningen voor de duizenden gezinnen die wachten op een sociale woning, en die nog niet tot een conclusie is gekomen over het veralgemeende voorkeepsrecht, maar die zich vandaag in plaats daarvan op de borst klopt dat ze een kleine niche van huurders in staat stelt om eigenaar te worden.

Mevrouw Zoé Genot vindt het een goed idee om huurders de mogelijkheid te bieden om de woning die ze bewonen aan te kopen als zij daartoe de kans krijgen. We hebben het vaak over slechte huurders, maar er zijn er ook die te goed zijn. Goede huurders onderhouden de woning en voeren vaak werken uit in de woning die ze huren. De

bien qui en profitera. Si ces gens, qui sont vraiment des locataires modèles, avaient l'occasion d'envisager la possibilité d'acheter, ce serait une bonne chose. Cela peut être parfois un déclic. Des voisins hésitent à acheter parce que c'est un problème des taux d'intérêt qui est parfois tabou mais quand on a mis en vente la maison où ils résident avec leurs parents et qu'on leur a proposé en premier de l'acheter, cela été le déclic pour aller démarcher le Fonds du logement et acquérir le bien qu'il louait. Maintenant, ils se félicitent chaque jour d'avoir décidé de faire ce saut. Ce mécanisme est intéressant.

Une série de craintes un peu apocalyptiques ont été exprimées. Ce mécanisme existe en France depuis très longtemps et le marché immobilier ne s'est pas écroulé. La peste et le choléra ne se sont pas abattus sur le pays. On peut tranquillement avancer dans cette direction sans craindre tous ces fléaux. Néanmoins, dans l'exemple français, on dispose de deux mois pour réfléchir. Dès lors, la secrétaire d'État ne craint-elle pas qu'un mois soit un peu court pour le premier contact ? Souvent, si ce sont des gens qui n'ont jamais envisagé de devenir propriétaires, ils n'ont peut-être pas une idée de la fourchette dans laquelle ils peuvent se situer s'ils s'adressent aux banques. Ils n'ont encore fait aucune démarche. Or, cela demande un peu plus de temps pour réfléchir, comprendre le courrier, aller consulter une association. C'est peut-être un peu court mais il est important d'avancer dans le mécanisme. Il sera toujours temps de l'évaluer dans un deuxième temps.

Le CCL redoute que certains recourent davantage aux baux de courte durée. Malheureusement, les propriétaires qui ont envie de baux à courte durée le font déjà à l'heure actuelle et ceux qui ont envie d'avoir la paix auront tout intérêt à continuer. Le CCL soulève aussi la discrimination entre locataire AIS selon que les biens sont en sous-location ou sous mandat, différence de traitement bien réelle.

Par rapport à l'intervention de M. De Wolf, intéressante quant aux différences de choix de vie peut-être pas assez pris en compte dans le texte proposé. À la lecture de ses amendements, l'oratrice ne retrouve pas ce qui lui paraissait tout à fait intéressant dans son propos. Elle attend la discussion sur les amendements avec intérêt pour voir s'il y a moyen d'être plus neutre dans les choix de vie que le texte n'a décidé de l'être.

Mme Carla Dejonghe souligne que ce projet d'ordonnance est le fruit d'une politique de compromis. Nous devons continuer à veiller à ce qu'il ne soit pas porté atteinte au droit de propriété. Il faut également se garder d'allonger des procédures qui sont déjà dans certains cas très longues.

spreekster vindt het dan ook jammer dat het de persoon is die de woning koopt die hiervan zal genieten. Indien deze modelhuurders echt de kans zouden krijgen om de aankoop van de woning te overwegen, zou dat een goede zaak zijn. Soms is het een klik die ze maken. Sommige burens aarzelen om te kopen vanwege de rente, die ontmoedigt, maar bij het te koop aanbieden van het huis waar ze met hun verwanten woonden en zij als eersten de kans kregen om het te kopen, was dit de klik die ze nodig hadden om naar het Woningfonds te stappen en de woning te kopen die ze voorheen huurden. Nu prijzen ze zich elke dag gelukkig dat ze de sprong hebben gewaagd. Het is een interessant mechanisme.

Wij hebben ook heel wat doemdenkerij gehoord. Dit mechanisme bestaat echter al heel lang in Frankrijk en de vastgoedmarkt is niet ingestort. We hebben het hier niet over de pest en de cholera die het land zullen teisteren. Er kan rustig verder gewerkt worden in deze richting zonder te vrezen voor al deze plagen. In het Franse model echter heeft men twee maanden de tijd om na te denken. Vreest de staatssecretaris niet dat één maand weinig is voor het eerste contact? Als het gaat om mensen die nog nooit overwogen hebben om eigenaar te worden, hebben ze vaak geen idee hoeveel ze kunnen investeren wanneer ze naar de bank stappen. Ze hebben immers nog nooit stappen ondernomen. Er is toch iets meer tijd nodig om na te denken, om de brief te begrijpen, om een vereniging te raadplegen. Misschien is de tijdsperiode te kort, maar het is belangrijk om het mechanisme in werking te zetten. Er is tijd om in een later stadium te evalueren.

De ARH vreest dat vaker zal worden overgestapt naar huurovereenkomsten van korte duur. Verhuurders die huurovereenkomsten van korte duur willen afsluiten, doen dit helaas al, en degenen die op veilig willen spelen, hebben er alle voordeel bij om op dezelfde manier door te gaan. De ARH brengt ook de kwestie van de discriminatie tussen SVK-huurders ter sprake, afhankelijk van het feit of de woning onderverhuurd is of onder mandaat staat, een zeer reëel verschil in behandeling.

De heer De Wolf had een interessante opmerking over de verschillen in levenskeuzes, waarmee in de voorgestelde tekst misschien niet voldoende rekening werd gehouden. Bij het lezen van de amendementen vindt de spreker de volgens haar interessante elementen uit zijn interventie niet terug. Ze is benieuwd naar de bespreking van de amendementen om te zien of er een manier is om neutraler te zijn over levenskeuzes dan de strekking van de tekst.

Mevrouw Carla Dejonghe onderstreept dat dit ontwerp van ordonnantie het resultaat van een politiek compromis is. We moeten erop blijven toezien dat het eigendomsrecht niet wordt aangetast. We moeten ook op onze hoede blijven voor het verlengen van procedures die, nu al, in sommige gevallen, lang kunnen zijn.

Le point positif de ce projet qu'il incite les locataires à s'installer durablement en Région bruxelloise et à devenir propriétaires de leur logement actuel. Cela joue un rôle crucial dans l'émancipation sociale, ce qui n'est guère aisé. C'est l'objectif de ce texte.

Actuellement, de nombreux locataires sont déjà informés de la mise en vente du lien qu'ils occupent. C'est dans l'intérêt du bailleur ou du propriétaire de procéder ainsi.

Cette mesure établit un calendrier précis : 30 jours pour réagir, pour réagir de nouveau en cas de vente à de meilleures conditions. De nouveau, l'oratrice attire l'attention sur le danger d'allonger les procédures. Par ailleurs, ce droit de préférence ne trouve à s'appliquer qu'aux logements non meublés faisant l'objet d'un bail de résidence principale de longue durée et dans lesquels le locataire est domicilié. Autrement dit, il ne s'applique pas aux baux de courte durée (trois ans ou moins), ni aux ventes intervenant entre membres d'une même famille, ni à la vente d'un immeuble à logements multiples.

Comme l'a indiqué l'oratrice, ce texte est un compromis. C'est pourquoi l'Open-vld insiste pour que cette mesure soit évaluée dans les prochaines années, afin de s'assurer que les règles correspondent à la réalité du marché bruxellois du logement ; éviter les abus et les pertes de temps et, le cas échéant, adapter la mesure. Outre l'allongement des délais, cette mesure peut entraîner d'autres effets secondaires. Si un locataire manifeste de l'intérêt pour le logement mis en vente, par exemple, alors que sa situation financière ne le lui permet pas du tout, l'exercice du droit de préférence ne présente aucun intérêt. Cet exemple est purement hypothétique, mais d'autres existent... D'où l'importance d'évaluer et réévaluer cette mesure dans les années à venir.

Mme Joëlle Maison déclare que DéFI promeut la politique de soutien à l'accès à la propriété et considère essentiel d'aider les ménages qui le souhaitent à acquérir un logement en Région bruxelloise. C'est la raison pour laquelle DéFi se veut un ardent défenseur de différentes politiques publiques favorisant l'accès à la propriété. En autres : le nouveau régime de l'abattement des droits d'enregistrement, l'octroi de crédits hypothécaires à taux réduit par le Fonds du logement, la production de logements acquisitifs modérés par le Fonds du logement, de logements acquisitifs moyens par Citydev ou des techniques de démembrement de la propriété.

Positief is dat men huurders een duwtje in de rug geeft om voet aan de grond te krijgen in het Brussels Gewest, en om eigenaar te worden (van de plek waar ze al wonen). Dat laatste speelt namelijk een cruciale rol in de sociale vooruitgang, maar is geen makkelijke taak. Een stimulans geven aan de mensen is wat met deze tekst geprobeerd wordt.

Momenteel worden al vele huurders sowieso op de hoogte gesteld van de verkoop van hun woonst. Het is namelijk in het belang van de verhuurder of eigenaar om dit te doen.

Met deze maatregel pinnen we daar een tijdschema aan vast: een eerste periode van 30 dagen om te reageren, om vervolgens opnieuw te worden geraadpleegd (over een voordeliger aanbod). De spreekster verwijst dus weer naar hetgeen ze daarnet zei: het verlengen van de procedures. We moeten daarop letten. Daarbij ook een kleine kanttekening: dit voorkeurrecht geldt enkel voor ongemeubelde woningen waarvoor een langlopende huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats werd gesloten, en waar de huurder dus ook gedomicilieerd is. Het geldt met andere woorden dus niet voor huurovereenkomsten van korte duur (drie jaar of minder), of voor de verkoop tussen leden van dezelfde familie, of voor de verkoop van een gebouw met meerdere woningen.

Zoals de spreekster daarnet dus zei, is deze tekst een compromis, en daarom is het voor Open-vld van cruciaal belang dat deze maatregel de komende jaren verder wordt geëvalueerd zodat men zeker weet dat: de regels overeenstemmen met de realiteit van de Brusselse woonmarkt; dat misbruik en tijdverlies vermeden wordt; en indien dit niet zo is, dat de maatregel aangepast wordt. Er kunnen ook andere neveneffecten zijn, trouwens, naast het verzwaren van het tijdschema. Als een huurder bijvoorbeeld belangstelling toont in de te koop gestelde woning, terwijl zijn of haar financiële situatie het helemaal niet toelaat, dan heeft uitoefenen van het voorkeurrecht geen zin. Dit is natuurlijk maar een hypothetisch voorbeeld, maar er zijn er andere ... Vandaar dus het belang van een evaluatie, een herevaluatie, de komende jaren.

Mevrouw Joëlle Maison stelt dat DéFI het beleid ondersteunt dat de eigendomsverwerving mogelijk maakt en vindt het essentieel om de gezinnen te helpen die een woning wensen aan te kopen in het Brussels Gewest. Om deze reden is DéFI een fervent voorstander van verschillende overheidsmaatregelen die eigendomsverwerving aanmoedigen. Dit zijn onder andere: de nieuwe regeling voor het abattement op de registratierechten, de toekenning van hypothecaire leningen tegen een verlaagd tarief door het Woningfonds, de bouw van bescheiden koopwoningen door het Woningfonds, middelgrote koopwoningen door Citydev en de technieken voor het splitsen van de eigendom.

L'objectif de ce projet d'ordonnance est de stabiliser le locataire dans les lieux loués s'il le souhaite et lorsque le logement est mis en vente. Aujourd'hui, quel que soit son niveau de revenu ou la durée de son bail, le preneur n'a aucune garantie quant à la possibilité de rester dans son logement à moyen et à long termes si le propriétaire décide de vendre son logement. Aujourd'hui, les deux cas de figure sont les suivants : soit l'acquéreur vise un investissement locatif et, à ce moment, il poursuit le bail et le preneur peut rester dans les lieux, soit l'acquéreur décide de l'occuper personnellement, ce qui implique qu'il pourra mettre fin au bail en cours moyennant certaines conditions. Dans ce second cas de figure, le locataire sera contraint de déménager et de chercher un autre logement sur le marché locatif.

Le projet d'ordonnance concrétise l'action 32 du PUL, considérablement modifiée par rapport à son état initial, et instaure un droit de préférence au profit de ce locataire dont le logement est mis en vente. Il crée un nouveau droit dans le chef du preneur, tout en veillant à ne pas pénaliser de façon exagérée le propriétaire bailleur et à limiter les incertitudes pour les autres candidats acquéreurs sans trop allonger la durée du processus de vente du logement. Bien entendu, cette mise en place d'un droit de préférence apporte une restriction au droit de propriété du bailleur, même si ce dernier reste libre de vendre ou de ne pas vendre et même s'il conserve le pouvoir de fixer le prix de vente, sa liberté se trouve restreinte quant au choix de l'acquéreur. Cette limitation est toutefois elle-même un peu encadrée puisque, d'une part, le champ d'application du mécanisme de droit de préférence est limité et, d'autre part, il a été entouré de l'exigence de respect de délais stricts.

S'agissant du champ d'application, l'intention est de privilégier les seuls locataires qui entendent s'installer durablement dans le bien loué et qui y sont valablement domiciliés. Ce mécanisme ne trouvera donc pas à s'appliquer en cas de mise en vente d'un logement qui fait l'objet d'un bail de courte durée. Par ailleurs, certaines ventes et certains biens sont exclus du champ d'application du droit de préférence. On a cité les cohabitants légaux, les parents et alliés jusqu'au troisième degré, les ventes conclues entre époux, les ventes de l'usufruit ou de la nue-propriété, les ventes en viager, les cessions de droit indivis entre co-indivisaires, les ventes de biens à des personnes morales de droit public à des fins d'intérêt général, les logements faisant l'objet d'un arrêté d'expropriation pour cause d'utilité publique, les logements frappés par un arrêté d'inhabitabilité ou encore les immeubles de rapport à logements multiples occupés par plusieurs locataires en cas de vente de la totalité de l'immeuble. Dans un autre ordre d'idée, DéFI constate aussi que des règles spécifiques ont été édictées pour les ventes publiques en ce compris pour les ventes publiques dématérialisées réalisées sur internet.

Het doel van dit ontwerp van ordonnantie is om huurders woonzekerheid te bieden in het gehuurde pand wanneer de woning te koop wordt aangeboden. Vandaag de dag hebben huurders, ongeacht hun inkomensniveau of de duur van hun huurovereenkomst, geen enkele garantie dat ze op de middellange en lange termijn in hun woning kunnen blijven wonen als de eigenaar beslist deze te verkopen. Op dit moment zijn er twee mogelijke scenario's: ofwel wil de koper de woning verhuren en dan loopt de huurovereenkomst door en kan de huurder in de woning blijven, ofwel beslist de koper de woning zelf te bewonen, wat betekent dat de verhuurder de huidige huurovereenkomst onder bepaalde voorwaarden kan beëindigen. In het laatste geval wordt de huurder gedwongen om te verhuizen en op zoek te gaan naar een andere woning op de huurmarkt.

Het ontwerp van ordonnantie geeft concreet vorm aan actie 32 van het Noodplan voor huisvesting, die aanzienlijk is gewijzigd ten opzichte van de oorspronkelijke versie, en voert een voorkeurrecht in ten gunste van de huurder waarvan de woning te koop wordt aangeboden. Het voorziet in een nieuw recht voor de huurder, waarbij wordt gezorgd dat de verhuurder niet onnodig wordt benadeeld en dat de onzekerheid voor andere potentiële kopers wordt beperkt zonder de verkoop van de woning te veel te rekken. De invoering van een voorkeurrecht brengt vanzelfsprekend een beperking van het eigendomsrecht van de verhuurder mee. Zelfs als de verhuurder vrij blijft om al dan niet te verkopen, en zelfs als hij het recht behoudt om de verkoopprijs vast te stellen, wordt zijn vrijheid om de koper te kiezen beknót. Deze beperking is echter zelf enigszins begrensd, aangezien de reikwijdte van het voorkeurrecht beperkt is en het aan strikte termijnen onderworpen is.

Met betrekking tot het toepassingsgebied is het de bedoeling om alleen voorrang te geven aan huurders die van plan zijn om zich permanent in het gehuurde pand te vestigen en die daar een geldige verblijfplaats hebben. Dit mechanisme zal dus niet van toepassing zijn bij de verkoop van een eigendom dat het voorwerp uitmaakt van een huurovereenkomst van korte duur. Bovendien zijn bepaalde verkopen en bepaalde eigendommen uitgesloten van het toepassingsgebied van het voorkeurrecht. Hiertoe behoren verkopen tussen wettelijk samenwonenden, bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, verkopen tussen echtgenoten, verkopen van vruchtgebruik of blote eigendom, verkopen op lijfrente, overdrachten van onverdeelde rechten tussen mede-eigenaars en verkopen van onroerend goed aan publiekrechtelijke rechtspersonen voor doeleinden van algemeen belang, woningen die het voorwerp uitmaken van een onteigeningsbevel om redenen van openbaar nut, woningen waarvoor een onbewoonbaarheidsbesluit werd uitgevaardigd, of huurwoningen met meerdere huurders in geval van verkoop van het volledige gebouw. DéFI merkt overigens ook op dat er specifieke regels werden uitgevaardigd voor openbare verkopen, met inbegrip van openbare verkopen via het internet.

Pour ce qui concerne les délais, DéFI se réjouit de ce que le Gouvernement a décidé réduire sensiblement la longueur de délais par rapport à ce qui était initialement prévu dans l'action 32 du PUL. Dans sa rédaction initiale, cette action prévoyait plutôt d'appliquer les délais prévus par la législation française et donc avait repris ce délai de 6 mois d'abord durant lequel le propriétaire devait donner un congé pour occupation, congé qui valait offre mais il y avait aussi des délais de 2 mois puis de 1 mois, considérablement plus longs que les délais retenus aujourd'hui. Le SNPC avait notamment fortement réagi face aux délais contenus dans cette action 32 du PUL en référence à la loi française votée sous le président Chirac. Le SNPC avait formulé des critiques à l'égard de ces délais en considérant qu'ils allongeraient de manière trop sensible les transactions. Mais les délais ont été considérablement raccourcis pour parvenir à un mois, ce mois qui permet de continuer à avancer et qu'il n'y a plus qu'un délai de 7 jours, dans le cas où le propriétaire déciderait de vendre son bien à des conditions plus favorables que les conditions prévues dans son offre initiale.

Par rapport aux sanctions, le projet d'ordonnance en prévoit en cas de non-respect par le bailleur de son obligation d'informer le preneur de la vente du logement. Une action en subrogation est prévue à l'encontre de l'acquéreur qui permettra au locataire lésé d'être subrogé dans les droits et obligations de l'acquéreur, à condition que le locataire rembourse à l'acquéreur le prix de vente et les frais d'acte. On parle ici des droits d'enregistrement, des honoraires du notaire et des frais d'inscription, pas des frais préalables malheureusement.

L'acquéreur peut se retrouver dans une position très inconfortable puisqu'il n'a personnellement commis aucune faute. C'est le principal inconvénient du droit de préférence puisque son activation peut avoir de lourdes conséquences juridiques pour un acquéreur de bonne foi. Heureusement, il pourra être intégralement remboursé et, de surcroît, se retourner contre le bailleur fautif et/ou intenter une action en responsabilité professionnelle contre le notaire qui aurait manqué à ses obligations.

L'oratrice adresse les questions suivantes à la secrétaire d'État :

Premièrement, par rapport aux titulaires du droit de préférence, celui-ci peut être exercé soit à titre personnel soit pour le compte du conjoint, de son cohabitant légal, de ses descendants ou de ses enfants adoptifs ou de ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal à condition que ceux-ci soient aussi domiciliés dans le logement. Plusieurs personnes peuvent être titulaires de ce droit de préférence en cas de mise en vente du bien loué pour autant qu'elles soient domiciliées dans le bien.

Met betrekking tot de termijnen is DéFI opgetogen dat de regering heeft beslist om de termijnen gevoelig in te korten in vergelijking met wat oorspronkelijk voorzien was in actie 32 van het Noodplan voor huisvesting. In haar oorspronkelijke formulering voorzag deze actie eerder in de toepassing van de door de Franse wetgeving bepaalde termijnen en omvatte dus de periode van zes maanden waarbinnen de eigenaar de verhuuring moest opzeggen, wat gelijk stond aan een aanbod, maar er waren ook termijnen van twee maanden en vervolgens een maand, die aanzienlijk langer waren dan de termijnen die vandaag werden aangenomen. Het NEMS was fel gekant tegen de termijnen in actie 32 van het Noodplan voor huisvesting en verwees naar de Franse wet die onder president Chirac was aangenomen. Het NEMS bekritiseerde deze termijnen omdat ze transacties te veel zouden verlengen. De termijnen zijn echter gevoelig ingekort en bedragen nu één maand. Er kan dus vooruitgang worden geboekt. Er is nu slechts een periode van zeven dagen ingeval de eigenaar beslist om zijn eigendom tegen gunstiger voorwaarden te verkopen dan die in zijn oorspronkelijke aanbod.

Er zijn sancties in het ontwerp van ordonnantie opgenomen in geval van niet-nakoming door de verhuurder van zijn verplichting om de huurder in kennis te stellen van de verkoop van de woning. Er is voorzien in een vordering tot indeplaatsstelling tegen de koper, waardoor de benadeelde huurder in de rechten en plichten van de koper treedt, op voorwaarde dat de huurder de koper vergoedt voor de verkoopprijs en de kosten van de akte. We hebben het hier over registratiekosten, notariskosten en inschrijvingskosten, helaas niet over eerder gemaakte kosten.

De koper kan in een zeer delicate positie terechtkomen, aangezien hij geen enkele fout heeft begaan. Dit is het grootste nadeel van voorkeurrechten, omdat de uitoefening ervan ernstige juridische gevolgen kan hebben voor een koper die te goeder trouw handelt. Gelukkig kan hij volledig schadeloos worden gesteld en bovendien een vordering instellen tegen de verhuurder die in gebreke is gebleven en/of een vordering inzake beroepsaansprakelijkheid instellen tegen de notaris die zijn verplichtingen niet heeft nageleefd.

De spreekster stelt de staatssecretaris de volgende vragen:

Ten eerste kan het voorkeurrecht zowel persoonlijk als namens de echtgeno(o)t(e), wettelijk samenwonende partner, afstammelingen of geadopteerde kinderen of die van de echtgeno(o)t(e) of wettelijk samenwonende partner worden uitgeoefend, op voorwaarde dat zij er ook hun woonplaats hebben. Meerdere personen kunnen houder zijn van dit voorkeurrecht in geval van verkoop van de gehuurde woning, op voorwaarde dat zij er hun woonplaats hebben.

Mais il est frappant de considérer qu'à la différence du conjoint et du cohabitant légal, le cohabitant de fait du preneur ne figure pas dans la liste des titulaires du droit de préférence. Cette différence de traitement est d'autant plus étonnante que les pouvoirs publics s'attachent à modifier l'ensemble des législations et des réglementations pour aligner le régime légal et fiscal applicable au cohabitant de fait sur le régime applicable aux époux et aux cohabitants légaux. Récemment, la commission des Finances a adopté une ordonnance qui modifie le Code des droits de succession et le Code des droits d'enregistrement, ordonnance saluée à l'unanimité, qui a pour objet de permettre une assimilation des cohabitants de fait aux époux et aux cohabitants légaux en matière de droits de succession et de droits de donation. Pour quelles raisons le cohabitant de fait du locataire ne se voit-il pas conférer un droit de préférence en cas de mise en vente du logement loué et comment justifier cette différence de traitement établie entre les époux et les cohabitants légaux d'une part et les cohabitants de fait, d'autre part ?

Deuxièmement, la vente en viager est expressément exclue du dispositif. On aurait parfaitement pu imaginer qu'un propriétaire bailleur décide de vendre le bien loué sous forme d'une vente en viager sans occupation. Pourquoi le locataire qui occupe le logement ne pourrait-il pas bénéficier d'un droit de préférence qui lui permettrait d'acquérir en priorité ce bien vendu en viager si et seulement s'il accepte de payer le bouquet et les rentes demandés par le bailleur. Pourquoi le Gouvernement a-t-il exclu les ventes en viager du champ d'application du droit de préférence ?

Troisièmement, certaines organisations, la plupart défendant les intérêts des locataires et le droit au logement, se réjouissent de ce projet d'ordonnance. Toutefois elles considèrent que le fait que le droit de préférence ne s'applique qu'aux logements qui font l'objet d'un bail de résidence principale de longue durée pourrait inciter les propriétaires bailleurs à favoriser le recours à des baux de courte durée afin d'échapper aux contraintes liées au dispositif du droit de préférence. Que leur répond la secrétaire d'État ?

Quatrièmement, DéFI voudrait obtenir des éclaircissements à propos de la liste des biens exclus du champ d'application des dispositions qui instituent un droit de préférence en faveur du locataire. En réponse à une question orale de l'intervenante posée le 10 novembre 2022, la secrétaire d'État avait affirmé que les logements meublés, les logements faisant l'objet d'une sous-location et les logements faisant l'objet d'un bail étudiant ou de colocation ne seraient pas concernés par ces dispositions parce que les locataires qui occupent ce type de logements n'avaient en général pas l'intention de s'établir durablement dans le bien loué.

Het is echter frappant dat, in tegenstelling tot de echtgenoot en de wettelijk samenwonende partner, de feitelijk samenwonende huurder niet is opgenomen in de lijst van houders van voorkeurrechten. Dit verschil in behandeling is des te verrassender omdat de overheid zich inspant om alle wet- en regelgeving aan te passen om het wettelijke en fiscale stelsel dat van toepassing is op feitelijk samenwonenden in overeenstemming te brengen met het stelsel dat van toepassing is op echtgenoten en wettelijk samenwonenden. Onlangs heeft de commissie voor de Financiën een ordonnantie aangenomen tot wijziging van het Wetboek der successierechten en het Wetboek der registratierechten, een ordonnantie die unaniem werd toegejuicht en die tot doel heeft feitelijk samenwonenden op dezelfde manier te behandelen als echtgenoten en wettelijk samenwonenden op het vlak van successierechten en schenkingsrechten. Waarom krijgt de met de huurder feitelijk samenwonende persoon geen voorkeurrecht wanneer de huurwoning te koop wordt gezet, en hoe wordt dit verschil in behandeling tussen echtgenoten en wettelijk samenwonenden enerzijds en feitelijk samenwonenden anderzijds gerechtvaardigd?

Ten tweede is de verkoop op lijfrente uitdrukkelijk uitgesloten van de regeling. Een verhuurder kan beslissen om de verhuurde woning te verkopen in de vorm van een verkoop op lijfrente zonder er te wonen. Waarom zou de huurder die er woont geen voorkeurrecht krijgen om het eigendom te kopen dat op lijfrente wordt verkocht als - en alleen als - hij akkoord gaat met het betalen van het voorschot en de lijfrentes die door de verhuurder worden gevraagd? Waarom heeft de regering de verkoop op lijfrente van het toepassingsgebied van het voorkeurrecht uitgesloten?

Ten derde juichen bepaalde organisaties, waarvan de meeste de belangen van huurders en het recht op huisvesting verdedigen, dit ontwerp van ordonnantie toe. Deze organisaties zijn echter van mening dat het feit dat het voorkeurrecht enkel van toepassing is op woningen die het voorwerp uitmaken van een langdurige huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats, verhuurders ertoe zou kunnen aanzetten eerder huurovereenkomsten van korte duur af te sluiten om zo de verplichtingen van het voorkeurrecht te omzeilen. Welk antwoord heeft de staatssecretaris hen gegeven?

Ten vierde zou DéFI graag meer duidelijkheid krijgen over de lijst van eigendommen die uitgesloten zijn van het toepassingsgebied van het voorkeurrecht ten gunste van de huurder. In antwoord op een mondelinge vraag van de sprekerster op 10 november 2022, heeft de staatssecretaris verklaard dat gemeubelde woningen, woningen in onderverhuur en woningen met studentenhuurovereenkomsten of overeenkomsten voor medehuur niet onder deze bepalingen zouden vallen, omdat de huurders van dit soort woningen over het algemeen niet van plan zijn om zich langdurig in de huurwoning te vestigen.

Mais il semblerait que le Gouvernement se soit ravisé sur ce point et qu'il ait modifié le texte en dernière lecture puisque le projet d'ordonnance soumis ne précise plus explicitement que le droit de préférence ne sera accordé ni aux sous-locataires ni aux locataires occupant un logement meublé ou un logement qui fait l'objet d'un bail étudiant ou d'un bail de colocation. Ils ne sont donc plus explicitement exclus alors que dans l'avant-projet, ils l'étaient. Pourtant, l'avant-projet parlait aussi de baux de résidence principale. Pour clarifier ce point, les meublés, les logements mis en sous-location et les logements qui font l'objet d'un bail étudiant ou d'un bail de colocation sont-ils encore exclus du champ d'application de cette disposition ?

Cinquièmement, le CCL a précisément formulé une critique à propos de l'exclusion éventuelle de la sous-location du champ d'application du droit de préférence. Cette question avait été posée par Zoé Genot, cela concerne la différence entre les AIS en sous-location et les AIS sous mandat. N » y a-t-il pas un risque de discrimination entre ces deux catégories de preneurs ? Est-ce que pour ne pas opérer une discrimination injustifiée entre deux catégories de locataires dans le secteur des AIS que le Gouvernement a décidé de modifier le texte à l'occasion de la dernière lecture et finalement choisi de réintégrer les baux de sous-location dans le champ d'application des dispositions instaurant le droit de préférence ?

Sixièmement, le projet d'ordonnance dispose que le droit de préférence ne trouvera pas à s'appliquer aux « immeubles à logements multiples occupés par différents locataires en cas de mise en vente de la totalité de l'immeuble ». Mais, dans son avis, le CCL s'interroge sur le fait de savoir si le mécanisme du droit de préférence trouvera à s'appliquer en cas de mise en vente d'un immeuble de rapport à logements multiples quand tous les autres locataires sont partis et qu'il n'en reste plus qu'un dans l'ensemble de l'immeuble. Le locataire qui reste se voit-il alors conférer un droit de préférence qui lui permet d'acquérir l'entièreté de l'immeuble de rapport ou non ?

Septièmement, certaines associations représentées au sein du CCL estiment nécessaire d'offrir un accompagnement aux locataires à faible revenu qui souhaitent se porter acquéreurs du logement qu'ils occupent. Selon ces acteurs, cet accompagnement permettrait au locataire précarisé d'exercer un droit de préférence en parfaite connaissance de cause et pourrait être organisé, par exemple, par le Réseau Habitat. Que pense la secrétaire d'État de cette suggestion ? Est-il prévu d'assurer un accompagnement des locataires à bas revenu désireux d'activer ce droit de préférence ? Le cas échéant, les acteurs associatifs pour ce faire ont-ils déjà été désignés ?

Huitièmement, l'avis rendu par Brupartners considère que la mise en place de ce droit de préférence en cas

Het lijkt er echter op dat de regering op dit punt van gedachten is veranderd en de tekst in laatste lezing heeft gewijzigd, aangezien in het ingediende ontwerp van ordonnantie niet langer expliciet wordt vermeld dat het voorkeurrecht niet wordt toegekend aan onderhuurders, huurders van gemeubelde woningen, huurders van woningen met een studentenhuurovereenkomst of overeenkomst voor medehuur. Zij worden dus niet langer expliciet uitgesloten, terwijl dat in het voorontwerp wel het geval was. In het voorontwerp werd er echter ook verwezen naar huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats. Zijn de gemeubelde woningen, onderverhuurde woningen en woningen die onder een studentenwoninghuurovereenkomst of een overeenkomst voor medehuur dus nog steeds uitgesloten van het toepassingsgebied van deze bepaling?

Ten vijfde heeft de ARH specifiek kritiek geuit op de mogelijke uitsluiting van de onderverhuring uit het toepassingsgebied van het voorkeurrecht. Deze vraag werd gesteld door mevrouw Zoé Genot, en betreft het verschil tussen SVK-woningen in onderverhuring en SVK-woningen met een mandaat. Bestaat er geen risico op discriminatie tussen deze twee categorieën huurders? Was het om ongerechtvaardigde discriminatie tussen twee categorieën huurders in de SVK-sector te voorkomen dat de regering besliste om de tekst in de laatste lezing te wijzigen en er uiteindelijk voor koos om overeenkomsten voor onderverhuring opnieuw op te nemen in het toepassingsgebied van de bepalingen die het voorkeurrecht invoeren?

Ten zesde stelt het ontwerp van ordonnantie dat het voorkeurrecht niet van toepassing is op "gebouwen met meerdere woningen waarin verschillende huurders wonen en die als ondeelbaar goed zouden worden verkocht". In zijn advies echter vraagt de ARH zich af of het voorkeurrecht van toepassing zal zijn in het geval van de verkoop van een opbrengstgebouw met meerdere wooneenheden wanneer alle andere huurders vertrokken zijn en er slechts één huurder in het hele gebouw overblijft. Heeft de overblijvende huurder dan een voorkeurrecht om het hele opbrengstgebouw te kopen of niet?

Ten zevende zijn sommige verenigingen die vertegenwoordigd zijn in de ARH van mening dat het noodzakelijk is om ondersteuning te bieden aan huurders met een laag inkomen die de woning die ze bewonen, willen aankopen. Deze ondersteuning zou volgens hen de kwetsbare huurder in staat stellen om met kennis van zaken een voorkeurrecht uit te oefenen, en zou bijvoorbeeld door Netwerk Wonen georganiseerd kunnen worden. Wat vindt de staatssecretaris van dit voorstel? Zijn er plannen om ondersteuning te bieden aan huurders met een laag inkomen die dit voorkeurrecht willen uitoefenen? Zo ja, zijn deze verenigingen al aangeduid?

Ten achtste wijst Brupartners er in haar advies op dat de invoering van dit voorkeurrecht bij verkoop van een

de mise en vente d'un logement pourrait avoir comme conséquence de rendre le processus de vente d'un logement plus long et plus complexe qu'il ne l'est aujourd'hui. Une série d'écueils sont cités par Brupartners : allongement des délais de réalisation de vente, réduction du dynamisme du marché acquisitif bruxellois, climat d'investissement sur le marché locatif bruxellois moins intéressant. Que répond la secrétaire d'État aux organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes qui soutiennent que l'institution de ce droit de préférence aura des effets négatifs sur les marchés acquisitifs et locatifs ?

Neuvièmement, ces mêmes organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes estiment que le projet entrainera une hausse artificielle des prix de vente des logements vendus libres d'occupation. Cette mise en place du droit de préférence pourrait-elle entraîner une réorientation artificielle de la demande sur le marché acquisitif ? Les candidats acquéreurs se détournant des logements loués pour s'intéresser principalement aux biens libres d'occupation, selon la loi de l'offre et de la demande, le prix de ces biens libres d'occupation pourrait croître de façon significative.

Dixièmement, DéFI souhaite une clarification de l'interprétation du nouvel article 247/3 du Code du Logement qui prévoit les sanctions applicables en cas de vente réalisée en violation du droit de préférence du locataire et qui offre à celui-ci la possibilité d'intenter une action subrogatoire à l'encontre de l'acquéreur. Cet article semble contenir des dispositions contradictoires quant à la restitution des droits d'enregistrement à l'acquéreur qui subit l'action en subrogation. D'une part, l'article 247/3 du Code dispose que lorsque le locataire décide d'intenter une action en subrogation à l'encontre de l'acquéreur, il doit lui rembourser le prix de vente et les frais d'acte. Dans l'exposé des motifs, le Gouvernement précise que les droits d'enregistrement font partie des frais d'acte qui doivent être remboursés à l'acquéreur. D'autre part, l'article 247/3 du Code du Logement prévoit que les droits d'enregistrement sont restitués à la demande de l'acquéreur par l'administration fiscale en charge de la perception de ces droits.

À la lecture de ces deux dispositions, on peut se demander si les droits d'enregistrement doivent être remboursés par le locataire qui est subrogé ou plutôt être restitués par l'administration fiscale. La section Législation du Conseil d'État a soulevé cette incohérence. Il conviendrait de clarifier la volonté du législateur sur ce point. Le locataire subrogé doit-il indemniser l'acquéreur pour l'intégralité des frais de l'acte, en ce compris les droits d'enregistrement ? Est-ce plutôt à l'administration fiscale qu'il incombe de restituer ces droits d'enregistrement à la demande de l'acquéreur ? L'acquéreur pourra-t-il uniquement obtenir le remboursement des droits d'enregistrement payés sur la vente du logement ou pourra-t-il également exiger la restitution des éventuels droits d'enregistrement perçus sur la constitution

woning tot gevolg kan hebben dat het verkoopproces van een woning langer en complexer wordt dan vandaag het geval is. Brupartners noemt een aantal valkuilen: langere termijnen voor de afronding van de verkoop, een minder dynamische Brusselse vastgoedmarkt, een minder aantrekkelijk investeringsklimaat op de Brusselse huurmarkt. Hoe reageert de staatssecretaris op de werkgevers- en middenstandsorganisaties die beweren dat de invoering van dit voorkeurrecht negatieve gevolgen zal hebben voor de aankoopmarkt en de huurmarkt?

Ten negende zijn diezelfde werkgevers- en middenstandsorganisaties van mening dat het ontwerp zal leiden tot een kunstmatige stijging van de verkoopprijzen van niet-bewoonde woningen. Zou de invoering van het voorkeurrecht kunnen leiden tot een kunstmatige verschuiving van de vraag op de aankoopmarkt? Aangezien potentiële kopers zich afkeren van huurwoningen en voornamelijk geïnteresseerd zijn in niet-bewoonde woningen, zou volgens de wet van vraag en aanbod de prijs van deze niet-bewoonde woningen aanzienlijk kunnen stijgen.

Ten tiende vraagt DéFI verduidelijking over de interpretatie van het nieuwe artikel 247/3 van de Huisvestingscode, dat de sancties bepaalt die van toepassing zijn in geval van verkoop in strijd met het voorkeurrecht van de huurder en dat de huurder de mogelijkheid biedt om een vordering tot indeplaatsstelling tegen de koper in te stellen. Dit artikel lijkt tegenstrijdige bepalingen te bevatten met betrekking tot de terugbetaling van registratierechten aan de koper die het voorwerp is van de vordering tot indeplaatsstelling. Enerzijds bepaalt artikel 247/3 van de Code dat wanneer de huurder beslist een vordering tot indeplaatsstelling tegen de koper in te stellen, hij de koper de verkoopprijs en de kosten van de akte moet terugbetalen. In de memorie van toelichting specificeert de regering dat registratiekosten deel uitmaken van de kosten van de akte die aan de koper moeten worden terugbetaald. Anderzijds bepaalt artikel 247/3 van de Huisvestingscode dat de registratierechten op verzoek van de koper worden terugbetaald door de fiscale dienst die verantwoordelijk is voor de inning van deze rechten.

Bij deze twee bepalingen rijst de vraag of de registratierechten door de indeplaatsgestelde huurder moeten worden terugbetaald of door de fiscale dienst. De afdeling Wetgeving van de Raad van State heeft op deze tegenstrijdigheid gewezen. De bedoeling van de wetgever op dit punt moet worden verduidelijkt. Moet de indeplaatsgestelde huurder de koper vergoeden voor alle kosten van de akte, inclusief registratierechten? Of is de fiscale dienst verantwoordelijk voor de terugbetaling van deze registratierechten op verzoek van de koper? Kan de koper alleen de registratierechten terugkrijgen die hij bij de verkoop van de woning heeft betaald, of kan hij ook de registratierechten terugkrijgen die bij de vestiging van een hypotheek zijn geïnd? Werden alle relevante bepalingen aangepast: niet

d'une hypothèque ? Toutes les dispositions concernées ont-elles été adaptées : non seulement les dispositions du Code bruxellois du Logement mais aussi certaines dispositions fiscales directement concernées par l'action en subrogation puisque le CCL relève, à juste titre, que la question de la restitution des droits d'enregistrement à l'acquéreur en cas d'action en subrogation devrait figurer dans le Code bruxellois des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. Le Gouvernement s'attèle-t-il à élaborer un avant-projet d'ordonnance qui modifie le Code bruxellois des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue de régler cette question ?

Mme Céline Fremault remarque que le projet d'ordonnance met en œuvre une des actions annoncées dans le PUL. Le cadre législatif global a été justement décrit dans l'exposé des motifs. Ce droit de préférence n'est pas une nouveauté. Il existe chez nous depuis de nombreuses années dans un autre secteur, celui des baux à ferme pour les terres agricoles. Puis, il y a le droit de préemption. L'articulation entre droit de préemption et droit de préférence est quelque chose de fondamental au regard des possibles télescopages qui pourront prendre place sur le territoire bruxellois en activant des dispositifs susceptibles de concerner des zones géographiques tout à fait identiques. Le CoBAT le précise en faveur des pouvoirs publics. Il a été aussi souvent soumis à un certain nombre d'interrogations. Enfin, il y a la disposition française évoquée qui existe depuis un certain temps.

Si l'esprit du droit de préférence, tel que décrit dans l'exposé des motifs, est semblable dans ses intentions au droit de préférence tel qu'il existe dans le code français, il faut quand même constater que la mise en œuvre et les modalités sont assez différentes. L'oratrice souhaite savoir ce qui a conduit le Gouvernement à adopter des modalités très différentes de ce qui existe dans d'autres types de configurations. Puisqu'en France, il est précisé que le congé notifié mentionne le prix et les conditions de vente, que le congé vaut comme offre de vente au profit du locataire valable pendant les deux premiers mois du préavis. Dans l'hypothèse où le locataire accepte cette offre, il dispose 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, la vente est considérée comme nulle.

L'oratrice interroge particulièrement la question du délai. Le cadre général et l'intention de la mise en œuvre de cette action du PUL sont clairs : permettre au preneur d'acquiescer en priorité le logement qu'il occupe en cas de mise en vente, favoriser l'accès à la propriété. L'oratrice n'y est certainement pas opposée. Elle a d'ailleurs déposé de nombreux textes, encore sous cette législature, pour favoriser l'accès à la propriété dans une région qui connaît

enkel de bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode, maar ook bepaalde fiscale bepalingen die rechtstreeks te maken hebben met de vordering van indeplaatsstelling, aangezien de ARH er terecht op wijst dat de kwestie van de teruggave van registratierechten aan de koper in geval van een vordering tot indeplaatsstelling moet worden opgenomen in het Brussels Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten? Werkt de regering aan een ontwerp van ordonnantie tot wijziging van het Brussels Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten om deze kwestie op te lossen?

Mevrouw Céline Fremault merkt op dat het ontwerp van ordonnantie een van de acties ten uitvoer legt die in het Noodplan voor huisvesting zijn aangekondigd. Het algemene wetgevingskader wordt correct beschreven in de memorie van toelichting. Dit voorkeurrecht is niets nieuws. Het bestaat hier al vele jaren in een andere sector, namelijk die van de pachtovereenkomsten voor landbouwgrond. Dan is er nog het voorkeurrecht. Het verband tussen voorkeurrecht en voorkeurrecht is van fundamenteel belang met het oog op de mogelijke overlappings die in Brussel zouden kunnen ontstaan door de toepassing van regelingen die betrekking kunnen hebben op volledig identieke geografische gebieden. Het BWRO specificeert dit in het voordeel van de overheid. Er zijn ook vaak vragen over gesteld. Tot slot is er de Franse bepaling die al enige tijd bestaat.

Hoewel de strekking van het voorkeurrecht, zoals beschreven in de memorie van toelichting, vergelijkbaar is, op het vlak van de intenties, met het voorkeurrecht zoals dat bestaat in het Franse Wetboek, moet worden vastgesteld dat de uitvoering en modaliteiten heel anders zijn. De spreker zou willen weten wat de regering ertoe gebracht heeft om regelingen aan te nemen die sterk verschillen van de regelingen die in andere soorten situaties bestaan. In Frankrijk is vastgelegd dat in de opzegging de prijs en de verkoopvoorwaarden moet worden vermeld, en dat de opzegging gedurende de eerste twee maanden van de opzeggingstermijn geldt als een verkoopaanbod aan de huurder. Indien de huurder dit aanbod aanvaardt, heeft hij twee maanden de tijd om de verkoopakte te voltooien. Deze periode wordt verlengd tot vier maanden als de huurder aangeeft dat hij een lening wil afsluiten en zijn koopintentie afhankelijk is van het verkrijgen van deze lening. Als deze termijn niet wordt gehaald, wordt de verkoop als nietig beschouwd.

De spreker stelt zich vragen bij die termijn. Het algemene kader en de bedoeling achter de tenuitvoerlegging van deze actie in het Noodplan voor huisvesting zijn duidelijk: de huurder in staat stellen om de woning die hij bewoont met voorrang te verwerven als die te koop wordt aangeboden, en om de eigendomsverwerving te bevorderen. De spreker is hier zeker niet tegen. Zij heeft zelfs een aantal teksten ingediend, ook tijdens deze zittingsperiode,

un des taux les plus bas de propriétaires, taux qui ne cesse de se dégrader. Par ailleurs, un débat a eu lieu récemment dans cette commission avec une intervention de Gladys Kazadi concernant la situation assez mauvaise du Fonds du logement quant à l'octroi de crédits hypothécaires alors que cela faisait l'objet d'une priorité absolue sous la législation précédente. On reste sur un marché particulièrement tendu à Bruxelles avec des prix à la hausse.

Un cadre législatif est fixé. Il y a aussi une jurisprudence qui s'est créée et s'exprime sur cette question depuis plusieurs années. M. De Wolf a évoqué la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'Homme qui admet que les États membres réglementent de manière proportionnée l'usage des biens, pour autant qu'ils poursuivent un objectif légitime et conforme à l'intérêt général. L'oratrice s'étonne aussi de l'orientation de la jurisprudence citée l'avant-projet : uniquement des passages de jurisprudence favorables à ce droit alors que les écueils sont connus. Cela ne signifie pas qu'il ne faut pas le mettre en place. L'intervenante s'étonne aussi du fait qu'il y ait une telle différence dans l'approche entre droit de préférence et droit de préemption. La réforme qui instaurait le droit de préemption dans le CoBAT au profit des pouvoirs publics entendait aider ces derniers en leur permettant un accès à des bâtiments et terrains dans des zones délimitées. Ici on voit rapidement où peut se retrouver l'effet pervers.

De façon récurrente, un certain nombre de remarques ressortent dans l'avis des différentes personnes et instances consultées : le fait que le droit de préférence ne s'appliquerait qu'aux seuls baux de résidence principale de longue durée à l'exclusion des baux d'une durée égale ou inférieure à trois ans. L'effet pervers est pointé à plusieurs reprises en soulignant le risque que les bailleurs ne proposent plus de baux de longue durée afin d'éviter de devoir proposer leur bien aux locataires dans le cadre d'une mise en vente future.

Puis, l'oratrice se demande ce qui a guidé la question du délai de 30 jours, sachant qu'il y a le bonus de 7 jours qui risque de compliquer les choses. En France, le droit de préférence travaille avec des délais plus longs qui présentent aussi une série de désavantages. Par rapport à cela, qu'est-ce qui a guidé la question des 30 jours en termes de modalisation et d'efficacité du dispositif ? Si le Gouvernement met en place un droit de préférence au profit du locataire, il a la volonté de faire accéder un maximum de locataires à une vente et de les faire devenir propriétaires. Lorsqu'on est locataire, ce n'est pas toujours uniquement par volonté de rester dans ce statut, c'est parce que, bien souvent, ils n'ont pas les moyens pour devenir propriétaires.

Outre la question de l'intention très claire et louable, il n'y a nul mot sur le Fonds du logement. On connaît

om de eigendomsverwerving aan te moedigen in een gewest met een van de laagste percentages eigenwoningbezit. Dit percentage blijft dalen. Er was onlangs ook een debat in deze commissie waarbij mevrouw Gladys Kazadi sprak over de nogal slechte situatie van het Woningfonds met betrekking tot het verstrekken van hypothecaire leningen, terwijl dit onder de vorige zittingsperiode een absolute prioriteit was. De markt blijft bijzonder krap in Brussel en de prijzen blijven stijgen.

Er is een wetgevend kader. Er bestaat ook rechtspraak over deze aangelegenheid sinds een aantal jaren. De heer De Wolf verwees naar de rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, die aanvaardt dat lidstaten het gebruik van eigendom op een evenredige manier mogen regelen, op voorwaarde dat ze een legitiem doel van algemeen belang nastreven. De spreekster is ook verbaasd over de richting van de rechtspraak die in het voorontwerp wordt aangehaald: alleen verwijzingen van de rechtspraak die gunstig zijn voor dit recht, ook al zijn de valkuilen welbekend. Dit wil echter niet zeggen dat het niet zou moeten worden ingevoerd. Het verbaast haar ook dat er zo'n verschil in benadering is tussen het voorkeurrecht en het voorkooprecht. De hervorming die het voorkooprecht in het BWRO invoerde ten gunste van de overheid, was bedoeld om de overheid te helpen door haar toegang te geven tot gebouwen en grond in bepaalde gebieden. Men kan snel zien wat het perverse effect kan zijn.

In het advies van de verschillende geraadpleegde personen en instanties komen een aantal opmerkingen terug: het feit dat het voorkeurrecht alleen van toepassing zou zijn op huurovereenkomsten van lange duur voor hoofdverblijfplaatsen, met uitsluiting van huurovereenkomsten van drie jaar of minder. Er werd meermaals gewezen op het perverse effect, waarbij het risico werd benadrukt dat verhuurders geen huurovereenkomsten van lange duur meer zouden aanbieden om te vermijden dat ze hun eigendom aan huurders zouden moeten aanbieden bij een toekomstige verkoop.

Met betrekking tot de termijn vraagt de spreekster zich af waarom er voor een termijn van dertig dagen is gekozen, wetende dat de extra zeven dagen de zaken ingewikkelder zouden kunnen maken. In Frankrijk werkt het voorkeurrecht met langere termijnen, maar er zijn ook nadelen aan verbonden. Wat was dan de reden achter de termijn van dertig dagen met het oog op de aanpassing en de doeltreffendheid van de regeling? Als de regering een voorkeurrecht voor huurders invoert, dan is dat met het doel om zoveel mogelijk huurders in staat te stellen een woning aan te kopen en eigenaar te worden. Als mensen huurder zijn, is dat niet altijd omdat ze huurder willen blijven, maar omdat ze vaak niet de middelen hebben om eigenaar te worden.

De bedoelingen zijn duidelijk en lovenswaardig, maar wordt er niets gezegd over het Woningfonds. We

les difficultés budgétaires du Fonds du logement. Régulièrement, on apprend qu'il n'y a plus de fonds suffisants pour à l'octroi de ces crédits hypothécaires. Comment faire pour permettre à un locataire (et quel est son profil ?) pour accéder au crédit ? Tout qui un jour a demandé un crédit bancaire sait qu'en 30 jours, on n'a pas réglé grand-chose, on n'a pas de réponse ferme, qui plus est dans le contexte bancaire actuel. Qu'est-ce qui motive le délai des 30 jours ? Soit on se trouve dans l'écueil de l'allongement du délai dénoncé par des acteurs consultés, soit on se retrouve dans un raccourcissement complet du délai. Dans ce dernier cas, on passe à côté de l'objectif parce que les locataires n'accéderont pas au crédit.

Comment articuler le dispositif par rapport au délai fixé, par rapport à des acteurs fondamentaux d'obtention du crédit, comme le Fonds du logement ? On ne vise pas en fait des locataires qui demain sont des héritiers qui à l'âge de trente ans et savent qu'ils vont pouvoir s'acheter une maison ou en hériter. On vise une émancipation des locataires pour les amener de plus en plus à être propriétaires parce qu'on sait que c'est un gage de qualité de vie et d'ancrage dans la région. Comment articuler le dispositif avec un acteur aussi fondamental que le Fonds du logement qui aujourd'hui est complètement mis en difficulté pour l'octroi de crédits hypothécaires ? Comment articuler le dispositif du délai de 30 jours avec les banques quand on connaît l'indisponibilité ou, en tout cas, la grande difficulté de rentrer en communication avec une banque.

L'intention est claire : l'émancipation et l'augmentation du nombre de propriétaires à Bruxelles. Mais de quels chiffres et données dispose le Gouvernement ? On dit que les locataires des biens mis en vente n'ont pas accès en réalité à ce marché qui est celui de la vente du bien qu'ils occupent, qu'ils seraient oubliés. C'est du bon sens que le bailleur informe le locataire de la mise en vente du bien. Cela demande-t-il une réglementation aussi serrée et stricte ? Sans articulation avec les principaux acteurs du crédit pourra-t-elle réellement se déployer ? Combien de personnes sont concernées par cette législation ? Cela a dû se faire sur la base d'indicateurs et de chiffres afin de viser à atteindre tel pourcentage de locataires dans la mise en œuvre de cette action du PUL. Mais, pour cela, le Gouvernement a besoin de données et de chiffres. Sur la base de quelles données et quels chiffres s'est-il basé pour considérer que la mesure sera efficace ?

L'oratrice s'étonne quand la secrétaire d'État dit qu'elle a largement consulté les acteurs. Le SNPC, le Syndicat des locataires et la Chambre des notaires ont été rencontrés en 2021, il y a presque deux ans, pour discuter du droit de préférence. La lecture précise des avis de Brupatners du 21 novembre 2022 comme de celui du CCL du 18 novembre 2022 et Brupartners montre que c'est plus nuancé. Lors de cette consultation en 2021, s'agissait-il d'une intention de légiférer sur un texte ou la secrétaire d'État disposait-elle déjà les balises suffisantes. L'avis du CCL rapporte que les

zijn op de hoogte van de financiële moeilijkheden van het Woningfonds. Regelmatig blijken er niet voldoende middelen zijn om deze hypotheeken toe te kennen. Hoe kunnen we een huurder (en met welk profiel?) in staat stellen om een krediet te krijgen? Wie ooit een kredietaanvraag bij een bank heeft ingediend, weet dat er na dertig dagen nog niet veel geregeld is en er geen definitief antwoord is, al zeker niet in het huidige bankklimaat. Wat is de reden voor de termijn van dertig dagen? Ofwel is er het obstakel van de verlenging van de termijn, die de geraadpleegde actoren afkeuren, ofwel wordt de termijn helemaal ingekort. In het laatste geval schieten we ons doel voorbij aangezien de huurders geen krediet zullen kunnen krijgen.

Hoe wordt in de regeling rekening gehouden met de gestelde termijn en de actoren die een hoofdrol vervullen bij het verkrijgen van een krediet, zoals het Woningfonds? We mikken niet op huurders die morgen erfgenamen zijn en op dertigjarige leeftijd weten dat ze een huis kunnen kopen of er een zullen erven. We willen huurders emanciperen en hen er meer en meer toe aanzetten om eigenaar te worden, omdat we weten dat dit een garantie is voor levenskwaliteit en een manier om zich in het gewest te verankeren. Hoe kan de regeling zo goed mogelijk afgestemd worden op een belangrijke actor als het Woningfonds, dat momenteel problemen ondervindt bij het verstrekken van hypotheeken? Hoe kunnen we de dertig dagen termijn afstemmen op de banken als we weten dat ze niet beschikbaar zijn of in ieder geval heel moeilijk te bereiken zijn.

De bedoeling is duidelijk: de emancipatie en de verhoging van het aantal eigenaars in Brussel. Maar over welke cijfers en gegevens beschikt de regering? Er wordt gezegd dat huurders van te koop staande woningen die ze zelf bewonen eigenlijk geen toegang hebben tot deze markt en dat ze vergeten zouden worden. Het is normaal dat de verhuurder de huurder op de hoogte brengt van de verkoop van de woning. Is hiervoor zo'n strakke, strikte regelgeving nodig? Zal het echt werken zonder coördinatie met de belangrijkste actoren op de kredietmarkt? Hoeveel mensen vallen onder deze wetgeving? Dit moest gebeuren op basis van indicatoren en cijfers om te streven naar een bepaald percentage huurders bij de uitvoering van deze actie van het Noodplan voor huisvesting. Maar daarvoor heeft de regering gegevens en cijfers nodig. Op basis van welke gegevens en cijfers heeft zij gemeend dat de maatregel doeltreffend zou zijn?

De spreker is verwonderd wanneer ze de staatssecretaris hoort zeggen dat ze de actoren uitvoerig heeft geraadpleegd. Het NEMS, het Syndicat des locataires en de Kamer van Notarissen kwamen in 2021, bijna twee jaar geleden, bijeen om het voorkeurrecht te bespreken. Bij zorgvuldige lezing van het advies van Brupartners van 21 november 2022 en het advies van de ARH van 18 november 2022 en Brupartners blijkt dat de situatie genuanceerder is. Was er ten tijde van deze raadpleging in 2021 een voornemen om een tekst wettelijk vast te leggen

membres suivants sont favorables : IEB, Febul, Réseau Habitat, RBDH ; les membres suivants sont opposés : confédération de la construction, IPI, SNPC, le Syndicat des locataires. Quelle est la raison pour laquelle dans l'avis du 18 novembre 2022 le Syndicat des locataires s'est opposé au texte ? Enfin, les membres qui s'abstiennent : la Chambre des notaires. Pourtant, la secrétaire d'État affirme avoir travaillé de façon constructive avec eux. La chose est heureuse étant donné que ce sont eux qui se retrouveront en difficulté entre le jour 30 et le jour 30+7. Par ailleurs, l'abstention du Fonds du logement ne rassure pas l'intervenante étant donné qu'il est censé être un acteur d'accès à la propriété et qu'il devra jouer un rôle majeur pour assurer l'effectivité du droit de préférence.

Si elle comprend l'intention du texte qui vise le renforcement de l'accès à la propriété, l'oratrice s'inquiète grandement quant à la modalisation du texte. Cela se retrouvera peut-être dans des arrêtés mais surtout sur l'activation des acteurs principaux qui donneront corps à ce droit de préférence. Avoir le Fonds du logement qui s'abstient sur le projet et le Syndicat des locataires qui s'oppose... Il y a quelque chose d'incompréhensible par rapport à l'exposé des motifs.

La députée demande des précisions sur la question des délais, les raisons qui ont amené au 30 jours + 7 jours. Pourquoi ne pas avoir retenu l'exemple français qui se base sur la question du crédit, raison pour laquelle il allonge le délai même si cela n'arrange pas les propriétaires. Il s'agit de passer à l'acte et de faire en sorte qu'il y ait davantage de propriétaires demain issus du monde locatif. Pourquoi il n'y a-t-il pas un séquençage entre droit d'information et activation du droit de préférence. Les dernières réponses concernant l'activation du dispositif des acteurs publics subsidiés qui sont des acteurs majeurs du logement seront essentielles. Si le Fonds du logement aujourd'hui n'est pas un partenaire principal de ce texte, il restera une intention louable mais il est douteux que demain un grand nombre de locataires activeent le droit de préférence.

Mme Bianca Debaets explique que le CD&V suit également le problème du logement parce qu'il est préoccupé par l'immense pression qui pèse sur le logement et par l'exode urbain de la classe moyenne. L'oratrice a longtemps pensé que le Gouvernement ignorait cet aspect parce qu'il ne constitue pas une priorité et ne concerne tout simplement pas son électorat. Aujourd'hui, elle pense qu'il s'agit d'un choix délibéré. On ne veut pas de la classe moyenne et on ne veut pas que des personnes viennent créer de la richesse économique. Il s'agit ici d'un point névralgique, à savoir l'accès à la propriété, qui est beaucoup plus faible que dans les autres Régions. Il est devenu difficile d'acheter, surtout pour les jeunes. On compte 60 % de locataires. Il est positif de chercher des moyens, mais ce projet sera-t-il profitable ?

ou had de staatssecretaris al voldoende bakens? Het advies van de ARH meldt dat de volgende leden voorstander zijn: IEB, de BFUH, Netwerk Wonen, de BBROW; de volgende leden zijn tegen: Embuild, het BIV, het NEMS en het Syndicat des locataires. Waarom heeft het Syndicat des locataires zich in zijn advies van 18 november 2022 tegen de tekst verzet? Tot slot, de leden die zich van stemming hebben onthouden: de Kamer van Notarissen. Toch beweert de staatssecretaris constructief met hen te hebben samengewerkt. Gelukkig maar, want zij zijn degenen die tussen dag 30 en dag 30+7 in de problemen zullen komen. Ook het feit dat het Woningfonds er niet bij betrokken is, stelt de spreekster niet gerust, aangezien dit fonds geacht wordt een rol te spelen bij de verwerving van een eigen woning en het een belangrijke rol zal moeten spelen om ervoor te zorgen dat het voorkeurrecht effectief is.

Hoewel ze de bedoeling van de tekst begrijpt, die tot doel heeft de eigendomsverwerving te bevorderen, is de spreekster erg bezorgd over de manier waarop de tekst zal worden aangepast. Dit zal misschien weerspiegeld worden in de besluiten, maar vooral in de inschakeling van de hoofdrolspelers die dit voorkeurrecht inhoud zullen geven. Het Woningfonds onthoudt zich over het ontwerp het Syndicat des locataires verzet zich ertegen. Er klopt iets niet in vergelijking met de memorie van toelichting.

Het parlementslid vraagt om opheldering over de kwestie van de termijnen en de redenen achter de 30 dagen + 7 dagen. Waarom volgen we niet het Franse voorbeeld, dat gebaseerd is op de kredietkwestie en daarom de termijn verlengt, ook al komt dat de eigenaars niet goed uit. We moeten ervoor zorgen dat er morgen meer voormalige huurders eigenaar worden. Waarom is er geen volgorde tussen het recht op informatie en de activering van het voorkeurrecht? De laatste antwoorden met betrekking tot de activering van het systeem van gesubsidieerde openbare actoren, die belangrijke actoren zijn in de huisvestingssector, zullen essentieel zijn. Als het Woningfonds vandaag geen hoofdrolspeler is in deze tekst, blijft het een lovenswaardig voornemen, maar het valt te betwijfelen of een groot aantal huurders morgen van het voorkeurrecht gebruik zal maken.

Mevrouw Bianca Debaets legt uit dat CD&V het huisvestingsprobleem opvolgt ook omdat het bezorgd is voor de immense druk op huisvesting en de stadsvlucht van de middenklasse. De spreekster heeft lang gedacht dat de regering blind is voor dit aspect omdat het geen prioriteit is omdat het nu eenmaal niet zijn kiespubliek is. Nu denkt ze dat het een doelbewuste keuze is. Men wil de middenklasse niet en men wil niet dat er mensen economische rijkdom komen creëren. Het betreft hier een pijnpunt namelijk de eigendomsverwerving die veel lager is dan de andere Gewesten. Kopen zeker voor jonge mensen is moeilijk geworden. Men telt 60% huurders. Het is goed dat er gezocht wordt naar middelen maar zal dit ontwerp hierbij helpen? Uiteraard niet! Er zitten valkuilen

Aucunement ! L'ordonnance comporte des pièges et le gouvernement regarde ce qui se passe en France. Or, il n'est pas judicieux de simplement extrapoler le contexte. Ces mesures n'existent dans aucune autre Région, ni en Wallonie ni en Flandre, et elles ne suscitent aucun enthousiasme. L'exode urbain ne fera qu'augmenter.

Un autre point sensible est que ce projet porte atteinte au droit de propriété. Ce n'est pas judicieux. Le choix de l'acquéreur peut être important. La liberté du vendeur est mise à mal. Ce ne saurait être l'objectif d'une politique du logement juste et performante. La Région s'expose à des actions en justice. La mesure pose des problèmes à de nombreux partenaires, qui annoncent qu'ils la contesteront. La secrétaire d'État affirme qu'il y a eu une concertation constructive, ce qui paraît douteux au vu des réactions. Élaborer un texte, c'est un peu plus que s'asseoir à la table avec une esquisse. Il aurait été préférable d'écouter les réactions. Cette mesure facilitera-t-elle l'accès à la propriété ? La réponse est négative. Il fallait réduire les droits d'enregistrement et les ramener au niveau de la Flandre. Il faut veiller à augmenter le nombre de logements publics, augmenter les moyens alloués à citydev.brussels et accélérer les conversions de bureaux. C'est ainsi que l'accès à la propriété restera abordable. On ne fera qu'éloigner les investisseurs et les gens. La seule raison à tout ceci, c'est que les sondages favorables au PTB stressent la secrétaire d'État. Il est incompréhensible que l'Open Vld et DéFI soutiennent cette ordonnance.

M. Pepijn Kennis a entendu beaucoup de voix critiques sur ce droit de préférence pour le locataire qui pourra acheter son logement. Il se demande combien de députés sont locataires et pourraient utiliser ce droit de préférence. Un récent scandale en Espagne a montré que beaucoup de députés sont des bailleurs. En cette qualité, ils n'ont pas été enclins à voter une loi qui protège les locataires. L'assemblée citoyenne logement compte 60 % de locataire, ce qui reflète la situation bruxelloise. Le texte introduit un droit de préférence pour les locataires qui souhaitent acquérir leur logement mis en vente, à distinguer du droit de préemption. Cela conduit à davantage de stabilité pour les habitants, ce qui va dans le sens de la demande de l'assemblée citoyenne de développer un arsenal juridique pour protéger le droit constitutionnel au logement dans la Région bruxelloise.

Nous devons aussi nous poser la question de savoir si cela est réaliste, si cette ordonnance fera la différence vu le prix élevé des loyers. Ce n'est pas parce que les locataires reçoivent le droit de pouvoir acheter leur logement, qu'ils pourront l'acheter effectivement. Différents collègues ont renvoyé au prix du logement et l'obtention d'un crédit pour cela ainsi qu'à la courte durée de ce droit de préférence qui n'aide pas. Le problème est donc de faire diminuer de façon structurelle le prix des logements pour qu'ils soient

in de ordonnantie en de regering kijkt naar wat gebeurt in Frankrijk en het is onverstandig om zomaar de context door te trekken. In geen enkel ander Gewest, niet in Vlaanderen, niet in Wallonië bestaat deze maatregelen en er is geen animo om dat te doen. De stadvlucht zal enkel vergroten.

Een ander gevoelig punt is dat men tort aan het eigendomsrecht. Het wordt aangetast en dat is niet verstandig. De keuze van de koper kan belangrijk zijn. De vrijheid van de verkoper wordt ondermijnd. Het kan nooit de bedoeling zijn van een eerlijk en performant huisvestingsbeleid. Het gewest stelt zich kwetsbaar op in verband met juridische procedures. Veel partners hebben problemen en kondigen aan dat zij het zullen aanvechten. De staatssecretaris zegt dat er constructief overleg is geweest wat gelet op de reacties twijfels doet rijzen. Een tekst tot stand brengen is wat meer dan met een uitgetekende versie aan tafel komen zitten. Men had beter moeten luisteren naar de reacties. Zal met deze maatregel het makkelijker worden om een eigendom te verwerven? Het antwoord daarop is negatief. Wat diende te gebeuren is het verlagen van de registratierechten en ze op het niveau van Vlaanderen te brengen. Men dient te zorgen dat het aantal publieke woningen wordt vergroot, te zorgen dat Citydev meer middelen krijgt en dat er meer omschakelingen komen van kantoren. Dat zorgt ervoor dat men betaalbaar kan kopen. Men zal enkel de investeerders en de mensen doen wegtrekken. De enige reden waarom dit alles gebeurd is dat de staatssecretaris opgejaagd wordt door de peiling die gunstig zijn voor de PTB. Het is onbegrijpbaar dat Open Vld en DéFI deze ordonnantie steunen.

De heer Pepijn Kennis heeft veel kritiek gehoord op dit voorkeurrecht voor de huurder om zijn woning te kopen. Hij vraagt zich af hoeveel parlementsleden huurder zijn en gebruik zouden kunnen maken van dit voorkeurrecht. Een recent schandaal in Spanje toonde aan dat vele parlementsleden verhuurders zijn. Daarom waren ze niet geneigd om voor een wet te stemmen die huurders zou beschermen. 60% van de leden van de burgerassemblee huisvesting is huurder, wat de situatie in Brussel weerspiegelt. De tekst voert een voorkeurrecht in voor huurders die hun woning willen kopen wanneer deze te koop wordt aangeboden, wat onderscheiden moet worden van het voorkeurrecht. Dit leidt tot meer stabiliteit voor de bewoners, wat in lijn is met het verzoek van de burgerassemblee om een juridisch arsenaal te ontwikkelen om het grondwettelijke recht op huisvesting in het Brusselse gewest te beschermen.

We moeten ons ook afvragen of dit realistisch is, of deze ordonnantie een verschil zal maken gelet op de hoge huurprijzen. Dat huurders het recht zouden krijgen om hun woning aan te kopen, betekent nog niet dat ze het ook daadwerkelijk zullen doen. Verschillende collega's hebben gewezen op de prijs van de woning en het verkrijgen van een krediet hiervoor, evenals op de korte duur van dit voorkeurrecht, wat niet helpt. De prijs van woningen moet structureel verlaagd worden, zodat ze echt toegankelijk

véritablement accessibles. Dans cette matière, Agora ne partage pas l'avis de certains députés qui pensent que le marché libre va tout solutionner. Agora demande la baisse des droits d'enregistrement, et d'autres mesures qui ont été historiquement absorbées par les prix de l'immobilier. Il est exact que cette mesure produira un effet sur le marché, ce qui est nécessaire. Le marché du logement ne doit pas être un marché libre mais est une condition essentielle pour une vie décente.

L'intervenant lance également un appel au Gouvernement pour des investissements massifs dans le logement qualitatif et abordable. Il y a un million de m² de bureaux vides et des logements sociaux à rénover pour atteindre un effet durable.

Ce droit de préférence peut être soutenu dans ses principes généraux. Néanmoins, des questions subsistent : dans l'article 247/1 en projet, le Conseil d'État considère le droit de préférence comme un droit de préemption. Comment cette remarque a-t-elle été prise en compte dans cette ordonnance ? Le député partage la crainte exprimée dans l'avis du CCL : comment éviter que la limitation du champ d'application de cette ordonnance aux seuls baux de longue durée ne conduisent les bailleurs à proposer surtout des baux de courte durée ?

Le CCL signale aussi qu'une partie des locataires des AIS n'ont pas de droit de préférence à exercer car ils sont sous-locataires et exclus selon cet article. En outre, comment éviter que les propriétaires et les bailleurs interdisent de se domicilier dans le bien pour échapper à cette disposition et aux obligations de ce droit de préférence ? Enfin, pourquoi les locataires qui sont déjà propriétaires ne sont-ils pas exclus de cette réglementation ?

En ce qui concerne l'article 247/2, il est imprécis quant au contenu de l'obligation d'information du bailleur. L'orateur partage le raisonnement de M. De Wolf : pourquoi les époux et les cohabitants légaux sont-ils visés mais pas les nombreux cohabitants ? Étant donné qu'une ordonnance les incluant en matière de droits de succession a été récemment adoptée, l'orateur s'étonne de ne pas voir cette ligne suivie par le Gouvernement dans cette ordonnance ?

Agora peut soutenir les principes généraux mais se pose des questions quant à l'application effective de ce droit.

La secrétaire d'État Nawal Ben Hamou répond à M. De Wolf, concernant sa crainte relative à la création de conflits entre bailleurs et locataires, qu'elle n'aperçoit pas les sources de conflits potentiels qu'il dénonce. Un bailleur a intérêt à ce que le locataire qui connaît le bien et qui y est déjà domicilié achète le bien mis en vente. Cela lui évitera de devoir mettre le bien en vente et d'en faire la publicité,

worden. Agora deelt wat dat betreft niet de mening van sommige parlementsleden die denken dat de vrije markt alles zal oplossen. Agora pleit voor lagere registratierechten en andere maatregelen die historisch gezien door de vastgoedprijzen werden geabsorbeerd. Deze maatregel zal een effect op de markt hebben, wat noodzakelijk is. De woningmarkt mag geen vrije markt zijn, maar is een essentiële voorwaarde voor een waardig leven.

De spreker roept de regering ook op om massaal te investeren in kwaliteitsvolle en betaalbare woningen. Er staan een miljoen vierkante meter kantoorruimtes leeg en ook sociale woningen die aan een duurzame renovatie toe zijn.

De algemene beginselen van dit voorkeurrecht verdienen steun. Er blijven echter enkele vragen bestaan: in het ontworpen artikel 247/1 beschouwt de Raad van State het voorkeurrecht als een voorkooprecht. Op welke manier werd met deze opmerking rekening gehouden in deze ordonnantie? Het parlements lid deelt de bezorgdheid die in het advies van de ARH wordt geuit: hoe kan worden voorkomen dat de beperking van het toepassingsgebied van deze ordonnantie tot huurovereenkomsten van lange duur, de verhuurders ertoe aanzet om voornamelijk huurovereenkomsten van korte duur aan te bieden?

De ARH wijst er ook op dat een aantal SVK-huurders geen voorkeurrecht genieten omdat zij onderhuurders zijn en dus uitgesloten zijn volgens dit artikel. Hoe kunnen we ook voorkomen dat de eigenaars en de verhuurders verbieden om een domicilie te vestigen in de woning om deze bepaling en de verplichtingen van dit voorkeurrecht te omzeilen? Tot slot, waarom worden huurders die al eigenaar zijn niet uitgesloten van deze regelgeving?

Artikel 247/2 is onduidelijk over de inhoud van de informatieplicht vanwege de verhuurder. Hij is het eens met de redenering van de heer De Wolf: waarom vallen echtgenoten en wettelijk samenwonenden wel onder het artikel, maar de vele samenwonenden niet? Gezien het feit dat er onlangs een ordonnantie werd aangenomen die hen wel opneemt op het vlak van de successierechten, verwondert het hem dat de regering deze redenering niet heeft gevolgd in deze ordonnantie.

Agora kan de algemene beginselen steunen, maar stelt zich vragen bij de daadwerkelijke toepassing van dit recht.

Staatssecretaris Nawal Ben Hamou beantwoordt de vraag van de heer De Wolf inzake zijn vrees voor mogelijke conflicten tussen verhuurders en huurders en het feit dat zij de potentiële bronnen van conflicten die hij aan de kaak stelt, niet inziet. Een verhuurder heeft er alle belang bij dat een huurder die de woning goed kent en er al zijn domicilie heeft, de te koop aangeboden woning aankoopt.

les visites, ni de payer une commission à la vente.

Ensuite, par rapport à la consultation des notaires, des agents immobiliers et des acteurs de la construction et du syndicat des propriétaires, ces acteurs ont pu faire valoir leur avis et leur opinion dans le cadre des concertations officielles. Si certains acteurs sont entendus dans ce Parlement, il faudra proposer la consultation de tous les acteurs du logement et pas seulement les représentants des bailleurs ou des promoteurs.

Enfin, quant aux titulaires du droit de préférence, la secrétaire d'État partage l'observation de M. De Wolf à condition que les cohabitants de fait soient domiciliés dans le bien. Dans ce cas, en effet, la volonté d'établissement de cette personne dans les lieux ne peut pas être contestée.

Par ailleurs, dans le cadre du régime d'exceptions à l'exercice du droit de préférence, l'exception pour les parents ou alliés au troisième degré vaut également pour leurs cohabitants et conjoints. Il suffit qu'un des acheteurs remplisse les qualités prévues à l'article 247/1, § 2.

La secrétaire d'État s'inscrit en faux par rapport à l'affirmation selon laquelle le droit de préférence ne serait là que pour cacher son inaction en matière de mesures favorisant l'acquisition immobilière pour les ménages moyens. Depuis le début de la législature, ce ne sont pas moins de 3.783 crédits hypothécaires qui ont été accordés par le Fonds du logement à des ménages afin qu'ils puissent acquérir leur premier logement. De même, le Fonds du logement a livré plus de 726 logements sur le marché acquisitif et 497 à venir, soit un total de 1.223 logements acquisitifs. Citydev a également mis sur le marché acquisitif 573 logements à disposition des ménages avec des revenus moyens.

Quant aux remarques de MM. Vanden Borre et Verstraete relatives aux ralentissements des investissements à Bruxelles, cette crainte n'est pas démontrée. Les organisations représentatives des travailleurs ont indiqué dans l'avis de Brupartners : « celles-ci ne s'inquiètent pas de l'effet que cette mesure pourrait avoir sur la dynamique d'investissement dans l'immobilier. En effet, si celle-ci s'avérait négative et entraînait une baisse relative de la demande sur le marché immobilier, tant acquisitif que locatif, cela engendrerait une baisse des prix, ce qui serait favorable aux acheteurs. Les organisations représentatives des travailleurs considèrent donc que cette mesure peut avoir un impact positif pour les personnes souhaitant s'établir ou pérenniser leur situation à Bruxelles et envisagent le logement comme une fonction vitale et non comme un investissement ».

Op die manier hoeft de woning niet te koop te worden gezet, hoeft er niet voor te worden geadverteerd, hoeven er geen bezoeken te worden georganiseerd en hoeft er geen commissie op de verkoop te worden betaald.

Ten tweede, met betrekking tot de raadpleging van notarissen, makelaars en actoren in de bouwsector en het NEMS, hebben deze actoren hun advies kunnen geven en tijdens de officiële raadplegingen. Bepaalde actoren werden in dit Parlement gehoord, maar alle actoren van de huisvestingssector moeten geraadpleegd worden, niet enkel vertegenwoordigers van de verhuurders of de projectontwikkelaars.

Met betrekking tot de houders van het voorkeurrecht ten slotte, is de staatssecretaris het eens met de opmerking van de heer De Wolf, op voorwaarde dat de feitelijk samenwonenden er hun woonplaats hebben. In dit geval kan de intentie van de persoon om er zich te vestigen, niet worden betwist.

Bovendien geldt de uitzondering voor bloed- of aanverwanten in de derde graad volgens het systeem van uitzonderingen op de uitoefening van het voorkeurrecht ook voor hun samenwonende partners en echtgenoten. Het volstaat dat een van de kopers voldoet aan de vereisten van artikel 247/1, § 2.

De staatssecretaris is het niet eens met de bewering dat het voorkeurrecht alleen bedoeld is om te verhullen dat de regering niets doet aan maatregelen om de eigendomsverwerving voor gemiddelde gezinnen te bevorderen. Sinds het begin van de zittingsperiode heeft het Woningfonds niet minder dan 3.783 hypothecaire leningen verstrekt aan gezinnen om hen in staat te stellen hun eerste woning aan te kopen. Ook heeft het Woningfonds meer dan 726 woningen opgeleverd op de koopmarkt en er komen er nog 497 bij, in totaal dus 1.223 koopwoningen. Citydev heeft ook 573 woningen beschikbaar gemaakt voor gezinnen met een gemiddeld inkomen.

De vrees van de heren Vanden Borre en Verstraete dat de investeringen in Brussel zullen vertragen, is niet aangetoond. De werknemersorganisaties verklaarden in het advies van Brupartners: "deze organisaties tonen zich niet bezorgd over het mogelijk effect van deze maatregel op de investeringsdynamiek inzake vastgoed. Indien deze negatief zou zijn en tot een relatieve daling van de vraag op de vastgoedmarkt zou leiden, zowel de huurmarkt als de koopmarkt, dan zou dit een prijsdaling meebrengen, wat een goede zaak zou zijn voor de kopers. De representatieve werknemersorganisaties zijn bijgevolg de mening toegedaan dat deze maatregel een gunstige impact kan hebben voor de personen die zich in Brussel wensen te vestigen of er hun situatie willen bestendigen en die de woning beschouwen als een vitale functie en niet als een investering."

Sur la crainte formulée par M. Verstraete et Mmes Genot, Dejonghe, et De Smedt, que ce mécanisme favoriserait le recours aux baux de courte durée, celle-ci n'est pas fondée puisque ce mécanisme est aussi dans l'intérêt du bailleur. Tout bailleur qui décide de vendre son bien a intérêt à ce que le locataire qui connaît le bien et qui y est déjà domicilié achète le bien mis en vente. Cela lui évite de devoir mettre le bien en vente et d'en faire la publicité, les visites, etc.

À propos de la remarque de Mmes Genot et Fremault sur le délai de 30 jours qui serait trop court. L'avant-projet d'ordonnance prévoyait initialement un délai de 60 jours. Le Gouvernement a toutefois privilégié un délai de 30 jours. Effectivement, ce délai aurait pu être prolongé.

En ce qui concerne la remarque relative à une potentielle discrimination des AIS si la sous-location est exclue du droit de préférence, l'exclusion des sous-locations du mécanisme était prévue initialement mais, suite à la remarque du Conseil consultatif du Logement, cette exception a été supprimée. Le sous-locataire bénéficie également du droit de préférence.

Par rapport à l'obligation de notification, l'intention de vendre et le bénéfice du droit de préférence doit être adressée par courrier recommandé à toutes les personnes qui sont reprises dans le contrat de bail ou au conjoint et cohabitant légal qui y sont domiciliés et dont le bailleur a connaissance conformément à l'article 215, § 2 ancien du Code civil.

Toutefois, quand le propriétaire a notifié au locataire signataire du bail son intention de vendre et l'application du droit de préférence, ce droit s'ouvre aussi pour les autres bénéficiaires qui n'ont pas reçu la notification du bailleur parce que celui-ci n'en avait pas connaissance. Si ces derniers ne sont pas informés par le preneur, ils devront se retourner contre ce dernier seul responsable. Le bailleur ayant respecté son obligation d'information.

Sur la dernière remarque de M. Verstraete relative au courrier recommandé à envoyer au locataire, il s'agit d'une demande de la Fédération des notaires de maintenir cette formalité.

En ce qui concerne l'articulation entre le droit de préemption généralisé et le droit de préférence du locataire, lorsque le bien loué mis en vente est situé dans le périmètre d'un droit de préemption visé par les articles 260 et suivants du CoBAT, le locataire et l'administration seront informés,

De la bezorgdheid van de heer Verstraete en mevrouw Genot, mevrouw Dejonghe en mevrouw De Smedt dat deze regeling de toevlucht tot huurovereenkomsten van korte duur zou aanmoedigen, is ongegrond, aangezien deze regeling ook in het belang van de verhuurder is. Elke verhuurder die beslist zijn eigendom te verkopen, heeft er belang bij dat de huurder die de woning kent en er gedomicilieerd is, de te koop aangeboden woning koopt. De verhuurder hoeft de woning dan niet te koop aan te bieden, te adverteren, bezoeken te organiseren enz.

Met betrekking tot de opmerking van mevrouw Genot en mevrouw Fremault over het feit dat de termijn van dertig dagen te kort zou zijn, voorzag het voorontwerp van ordonnantie oorspronkelijk in een termijn van zestig dagen. De regering heeft echter gekozen voor een termijn van dertig dagen. Deze periode had inderdaad kunnen worden verlengd.

Met betrekking tot de opmerking over de mogelijke discriminatie bij de SVK's indien onderhuur wordt uitgesloten van het voorkeurrecht, was onderhuur aanvankelijk van de regeling uitgesloten, maar naar aanleiding van de opmerkingen van de ARH is deze uitzondering geschrapt. De onderhuurder geniet ook het voorkeurrecht.

Met betrekking tot de kennisgevingsplicht moet het voornemen tot verkoop en het voordeel van het voorkeurrecht per aangetekende brief worden verstuurd naar alle personen die in de huurovereenkomst zijn vermeld of naar de echtgeno(o)t(e) en wettelijk samenwonende partner die daar gedomicilieerd zijn en waarvan de verhuurder op de hoogte is overeenkomstig artikel 215, § 2 van het voormalige Burgerlijk Wetboek.

Wanneer de eigenaar echter de huurder die de huurovereenkomst heeft ondertekend in kennis heeft gesteld van zijn voornemen om te verkopen en van de toepassing van het voorkeurrecht, dan geldt dit recht ook voor de andere begunstigen die de kennisgeving van de verhuurder niet hebben ontvangen omdat de verhuurder er niet van op de hoogte was. Als deze laatsten niet door de huurder op de hoogte zijn gesteld, moeten zij actie ondernemen tegen de huurder, die als enige verantwoordelijk is. De verhuurder heeft voldaan aan zijn informatieplicht.

De laatste opmerking van de heer Verstraete over de aangetekende brief die naar de huurder moet worden gestuurd, geeft gevolg aan een verzoek van de Federatie van het Notariaat om deze formaliteit te handhaven.

Met betrekking tot het verband tussen het algemene voorkeurrecht en het voorkeurrecht van de huurder, wanneer de gehuurde woning die te koop wordt gesteld gelegen is binnen een gebied dat onder de toepassing van het voorkeurrecht valt zoals bedoeld in de artikelen 260

en même temps, dès la diffusion de l'offre de la volonté de vendre. Le délai dont dispose le locataire pour activer son droit de préférence est de 30 jours, alors qu'en vertu du droit de préemption généralisé les pouvoirs publics disposent de 60 jours. Le droit de préemption primera dès lors dans l'hypothèse où le droit de préférence et le droit de préemption seraient activés sur un même bien. Comme pour toute vente d'un bien situé dans le périmètre d'un droit de préemption, la vente est réalisée sous la condition suspensive de la non-activation du droit de préemption.

Sur la crainte de plusieurs députés que cette mesure permettrait la spéculation immobilière des locataires et qu'il faudrait prévoir une durée minimale d'occupation du bien pour le locataire qui a préempté, cette crainte semble tout à fait hypothétique et n'est d'ailleurs pas démontrée. L'expérience française ne démontre d'ailleurs pas de tels effets sur le marché immobilier.

Le droit de préférence ne vise que les baux de résidence principale de longue durée portant sur un bien dans lequel le locataire est domicilié. Ces conditions témoignent de la volonté du locataire de s'établir et d'investir le bien pour une longue période.

Il est encore rappelé que c'est le bailleur qui a l'initiative de la vente et des conditions, que le locataire accepte ou non.

Par rapport à la question de Mme Maison relative aux sanctions, celles-ci s'inspirent de ce qui existe dans le bail à ferme et le droit de préemption.

Les cas où l'acquéreur de bonne foi se verrait subrogé par le locataire sont limités aux hypothèses de non-respect du droit de préférence du locataire. Il appartient au vendeur de respecter son obligation d'information du locataire mais aussi au notaire instrumentant qui est donc le notaire de l'acheteur de vérifier le respect de cette obligation par le vendeur avant la signature du compromis de vente ou de l'acte de vente. Si l'acheteur de bonne foi est subrogé, il pourra donc aussi se retourner contre son notaire.

Suite à la remarque du Conseil d'État, le projet précise désormais que le preneur subrogé est tenu d'indemniser l'acquéreur pour les frais de l'acte et que les droits d'enregistrement sont restitués à la demande de l'acquéreur par l'administration fiscale en charge de la perception de ces droits.

en volgende van het BWRO, worden de huurder en de administratie tegelijkertijd op de hoogte gebracht van het voornemen te verkopen zodra het verkoopaanbod wordt verspreid. De huurder heeft dertig dagen om zijn voorkeurrecht uit te oefenen, terwijl de overheid zestig dagen heeft onder het algemene voorkeurrecht. Het voorkeurrecht zal dus voorrang hebben in het geval dat het voorkeurrecht en het voorkeurrecht worden uitgeoefend voor hetzelfde eigendom. Zoals bij elke verkoop van een eigendom binnen het toepassingsgebied van een voorkeurrecht, is de verkoop onderworpen aan de opschortende voorwaarde dat het voorkeurrecht niet wordt uitgeoefend.

De vrees van een aantal parlementsleden dat deze maatregel vastgoedspeculatie door huurders zou aanmoedigen en dat er een minimale periode van bewoning zou moeten zijn door de huurder die het voorkeurrecht heeft, lijkt volledig hypothetisch en is niet aangetoond. Bovendien wijst de Franse ondervinding niet op dergelijke effecten op de vastgoedmarkt.

Het voorkeurrecht is alleen van toepassing op huurovereenkomsten van lange duur voor een hoofdverblijfplaats voor een eigendom waar de huurder gedomicilieerd is. Deze voorwaarden getuigen van de wens van de huurder om zich voor langere tijd in de woning te vestigen en erin te investeren.

Voorts wordt eraan herinnerd dat het de verhuurder is die het initiatief neemt voor de verkoop en de voorwaarden, of de huurder deze aanvaardt of niet.

Wat de vraag van mevrouw Joëlle Maison over de sancties betreft, deze zijn gebaseerd op wat er bestaat voor de pachtovereenkomst en het voorkeurrecht.

De gevallen waarin de huurder in de plaats zou worden gesteld van de koper die te goeder trouw handelt, zijn beperkt tot de gevallen waarin het voorkeurrecht van de huurder niet wordt nageleefd. Het is aan de verkoper om te voldoen aan zijn informatieplicht ten aanzien van de huurder, maar het is ook aan de instrumenterende notaris, dus de notaris van de koper, om te controleren of de verkoper aan deze plicht heeft voldaan vóór de ondertekening van de voorlopige koopovereenkomst of de koopakte. Indien de huurder in de plaats wordt gesteld van de koper die te goeder trouw handelt, kan deze laatste zich dus ook tegen zijn notaris keren.

Naar aanleiding van de opmerking van de Raad van State, wordt nu in het ontwerp gespecificeerd dat de indeplaatsgestelde huurder de koper moet vergoeden voor de kosten van de akte en dat de registratierechten op verzoek van de koper worden terugbetaald door de fiscale administratie die belast is met het innen van deze rechten.

Pour répondre à l'exclusion de la vente en viager du dispositif, cette exclusion est due en raison du régime même de ce type de vente dont le prix n'est pas consolidé puisque les rentes peuvent dépendre de l'espérance de vie du propriétaire.

Plusieurs remarques concernaient la longueur des délais qui découragerait l'achat des biens immobiliers à Bruxelles. Les délais sont de 30 jours et 7 jours et peuvent être réduits si le locataire renonce avant ce délai à son droit de préférence ou si le locataire active le droit de préférence, le bailleur gagne le temps de mise en vente et de négociation éventuel.

Quant aux interrogations sur l'avis défavorable du syndicat des locataires au CCL, celui-ci m'a également étonné et ce d'autant plus que le syndicat des locataires a été consulté avant l'adoption en première lecture et qu'il avait remis un avis favorable à ce moment-là.

Depuis lors, le Syndicat des locataires a confirmé qu'il était favorable à ce projet. Dans le même ordre d'idée, sur l'abstention du Fonds du logement ou de la SLRB, ces deux opérateurs immobiliers publics ne sont pas concernés par ce projet puisqu'ils n'ont pas vocation à vendre les logements qu'ils louent. Ils ont donc jugé plus pertinent de s'abstenir sur le projet.

Quant aux représentants des notaires, la Chambre des notaires a été consultée en amont de la rédaction du projet et a également pu faire part de son avis lors du CCL. À cet égard, ces derniers ont été très collaboratifs et que de nombreuses remarques qu'ils avaient émises ont été suivies.

Finalement, plusieurs remarques portaient sur l'effectivité et les effets pervers de la mesure. S'agissant d'une mesure qui n'existe pas, il est impossible de se prononcer sur le succès hypothétique ou non de la mesure comme sur ses effets pervers tout aussi hypothétiques. En revanche, il est de plus en plus difficile pour les Bruxellois d'acquérir un premier bien. L'utilité de la mesure est avérée son effectivité est inconnue comme pour tout nouveau mécanisme. Il est impossible de prévoir si cette mesure aura un réel impact sur la possibilité d'acquérir un bien ou non.

À la connaissance de la secrétaire d'État, Il n'existe pas davantage d'étude sur l'efficacité en France de ce système.

L'intérêt de la mesure, il est triple. Premièrement, le propriétaire consulte le locataire lorsqu'il met le bien en vente. Deuxièmement, le locataire dispose d'un premier

De uitsluiting van lijfrenteverkopen uit de regeling is te wijten aan de regeling zelf van dit soort verkopen, waarvan de prijs niet is geconsolideerd, aangezien de rentes afhankelijk kunnen zijn van de levensverwachting van de eigenaar.

Verscheidene opmerkingen hadden betrekking op de lengte van de termijnen, die mensen zouden ontmoedigen om vastgoed te kopen in Brussel. De termijnen bedragen dertig dagen en zeven dagen en kunnen worden verkort als de huurder vóór deze termijn afstand doet van zijn voorkeurrecht of als de huurder zijn voorkeurrecht uitoefent. De verhuurder bespaart tijd op de verkoop en eventuele onderhandelingen.

Het ongunstige advies van het Syndicat des locataires aan de ARH heeft haar ook verbaasd, vooral omdat het Syndicat des locataires werd geraadpleegd vóór de goedkeuring in eerste lezing en toen een gunstig advies had uitgebracht.

Sindsdien heeft het Syndicat des locataires bevestigd dat het voorstander is van dit ontwerp. In dezelfde geest, wat de onthouding van het Woningfonds of de BGHM betreft, heeft dit ontwerp geen betrekking op deze twee openbare vastgoedoperatoren, aangezien het niet de bedoeling is dat zij de woningen die zij verhuren, verkopen. Zij vonden het dus passender om zich van stemming over het ontwerp te onthouden.

De Kamer van notarissen werd geraadpleegd voordat het ontwerp werd opgesteld en kon zijn mening geven tijdens de ARH. Deze laatsten hebben zeer goed meegewerkt en veel van de door hun gemaakte opmerkingen werden gevolgd.

Ten slotte hadden verscheidene opmerkingen betrekking op de doeltreffendheid en de ongewenste effecten van de maatregel. Aangezien het gaat om een maatregel die nog niet bestaat, is het onmogelijk om zich uit te spreken over het al dan niet hypothetische succes ervan of over de al even hypothetische ongewenste effecten. Daarentegen wordt het voor de Brusselaars steeds moeilijker om een eerste woning te kopen. Het nut van de maatregel is bewezen, de doeltreffendheid ervan is onbekend, zoals bij elk nieuw mechanisme. Het is onmogelijk om te voorspellen of deze maatregel een reële impact zal hebben op de mogelijkheid om een woning te kopen of niet.

Voor zover de staatssecretaris weet, bestaan er ook geen studies over de doeltreffendheid van dit systeem in Frankrijk.

Het nut van deze maatregel is drievoudig. Ten eerste raadpleegt de verhuurder de huurder wanneer hij de woning te koop aanbiedt. Ten tweede beschikt de huurder over een

délai de 30 jours pour évaluer et se renseigner sur sa capacité à acheter le bien. Troisièmement, le locataire dispose d'un nouveau délai de 7 jours pour se prononcer sur une offre plus avantageuse pour lui.

Sur un marché de la vente très tendu où les acquisitions se font très rapidement et où le futur locataire n'a que très peu de temps pour se positionner en même temps que d'autres candidats acheteurs, l'intérêt de cette mesure est réel.

Aujourd'hui, lorsque le bien est en bon état et vendu à un prix normal, l'individu intéressé par la bien dispose à peine de vingt-quatre heures pour se prononcer. Dès lors, le délai de 30 jours donnera une réelle bouffée d'air au locataire s'il est intéressé.

Le bailleur a également intérêt à la mesure puisque le locataire qui connaît le bien et qui y est déjà domicilié achète le bien mis en vente. Cela lui évite de devoir mettre le bien en vente et d'en faire la publicité, les visites, etc.

Pour conclure, cette mesure devra être évaluée dans les années à venir, comme toutes les nouvelles mesures publiques.

M. Arnaud Verstraete apprécie que la secrétaire d'État ait précisé que les cohabitants de fait disposent aussi d'un droit de préférence. Cela pourra encore être clarifié au moyen d'un amendement. En ce qui concerne la remarque du Conseil d'État aux pages 18-19 (point 4.2.) qui estime qu'il s'agit d'un droit de préemption alors que le texte parle uniquement d'un droit de préférence, l'orateur souhaite quelques précisions. S'il s'agit d'un droit de préférence, il faut une notification au candidat. Une fois que le contrat de vente est conclu, il n'y a plus rien à faire. Pourtant, il est prévu que le locataire peut encore faire quelque chose dans les 7 jours, c'est donc un droit de préemption. On sait que les acteurs publics ont un droit de préemption de 60 jours qui prime le droit de préférence. Qu'en est-il ?

Mme Joëlle Maison salue la prise en compte des cohabitants de fait dans le régime préférentiel accordé à certaines personnes. Elle remercie la secrétaire d'État pour la clarification par rapport aux AIS, qui aurait constitué une discrimination. La disposition par rapport à la sous-location qui justifie qu'il n'y a plus désormais de discrimination par rapport aux deux différents régimes d'AIS en matière de droit de préférence a elle aussi été clarifiée.

Au niveau de l'enregistrement, la secrétaire d'État n'a pas répondu à la question des droits d'enregistrement, notamment ceux perçus sur la constitution d'une

première termijn van dertig dagen om uit te zoeken of hij de woning kan kopen. Ten derde heeft de huurder nog eens zeven dagen de tijd om te beslissen over een voor hem gunstiger aanbod.

Op een zeer krappe koopmarkt, waarin aankopen zeer snel worden gedaan en de toekomstige huurder zeer weinig tijd heeft om zich tegelijk met andere kandidaat-kopers te positioneren, heeft deze maatregel echt nut.

Vandaag de dag, wanneer de woning in goede staat is en tegen een normale prijs wordt verkocht, heeft de geïnteresseerde nauwelijks vierentwintig uur om een beslissing te nemen. De termijn van dertig dagen geeft de huurder dus een echte adempauze als hij geïnteresseerd is.

Ook de verhuurder heeft baat bij deze maatregel, omdat de huurder die de woning kent en er al woont, de te koop aangeboden woning koopt. Hierdoor hoeft de verhuurder de woning niet te koop te zetten en advertenties, bezoeken enz. te regelen.

Ten slotte moet deze maatregel, zoals alle nieuwe overheidsmaatregelen, in de komende jaren worden geëvalueerd.

De heer Arnaud Verstraete waardeert het dat de staatssecretaris aangeeft dat feitelijk samenwonenden ook een voorkeurrecht hebben. Dit zou nog verduidelijkt kunnen worden via een amendement. Met betrekking tot de opmerking van de Raad van State op blz. 18-19 (punt 4.2.), die van mening is dat het om een voorkooprecht gaat, terwijl in de tekst enkel sprake is van een voorkeurrecht, wenst de spreker enige verduidelijking. Als het om een voorkeurrecht gaat, moet de kandidaat daarvan in kennis worden gesteld. Zodra de verkoopovereenkomst is gesloten, is er niets meer aan te doen. Er is echter bepaald dat de huurder binnen zeven dagen nog iets kan doen. Dat is dus een voorkooprecht. We weten dat de overheid een voorkooprecht van zestig dagen heeft, dat voorrang heeft op het voorkeurrecht. Hoe zit het hiermee?

Mevrouw Joëlle Maison is ingenomen met de opname van feitelijk samenwonenden in het voorkeursysteem voor bepaalde personen. Zij bedankt de staatssecretaris voor de verduidelijking met betrekking tot de SVK's, wat een vorm van discriminatie geweest zou zijn. De bepaling met betrekking tot onderverhuring, die rechtvaardigt dat er geen discriminatie meer bestaat tussen de twee verschillende SVK-stelsels op het vlak van voorkeurrechten, werd eveneens verduidelijkt.

Wat de registratie betreft, heeft de staatssecretaris geen antwoord gegeven op de vraag over de registratierechten, die met name worden geïnd bij het vestigen van een

hypothèque. Pas plus qu'à la question concernant la compatibilité entre le Code bruxellois du Logement et le Code bruxellois des droits d'enregistrement sur les questions qui concernent l'enregistrement.

Pour le viager, la secrétaire d'État ne le souhaite pas parce que cela dépend de l'âge, donnée essentielle, mais en même temps à partir du moment où on l'ouvre, l'autonomie de la volonté prime entre parties pourquoi ne pas l'autoriser, à charge pour les parties de s'accorder sur la question mais si les conditions sont réunies l'oratrice ne voit pas de raison d'exclure le viager.

Par rapport aux sanctions et à la subrogation, c'est très compliqué à mettre en œuvre. C'est le principal point d'écueil de ce projet d'ordonnance. Par comparaison, lorsqu'un bailleur donne congé à un locataire pour un motif particulier, par exemple pour occupation personnelle et qu'*in fine* il n'occupe pas le bien, il y a des sanctions très lourdes à hauteur de 18 mois de loyer. Ce régime de sanctions financières aurait peut-être été préférable à une subrogation. L'objectif est de stabiliser le preneur dans les lieux. Or, un mécanisme d'indemnisation ne le permet pas. Avec l'équivalent de 18 mois de loyer, le preneur pourrait avoir une solide avance pour s'offrir un autre bien sur le marché acquisitif bruxellois. Cela simplifierait considérablement le système vu la complexité de la subrogation.

Mme Céline Fremault observe qu'en ce qui concerne le Fonds du logement, la secrétaire d'État répond que 3.783 crédits ont été accordés depuis le début de la législature. Cependant, la députée ne demande pas un bilan qui correspond, par ailleurs, à la moyenne classique. Le Fonds du logement éprouve de grandes difficultés comme l'attestent les questions multiples et variées posées en commission. La question n'est pas de savoir que le Fonds du logement a donné 3783 crédits depuis 2019 mais comment il deviendra un partenaire essentiel pour rendre ce texte efficace, puisqu'il est aujourd'hui un acteur majeur en matière de crédit hypothécaire pour des locataires en difficulté. Or, c'est eux que le Gouvernement vise, pas des héritiers. La question du crédit est extrêmement tendue à Bruxelles.

L'intervenante ne comprend pas, comme le relève le CCL dans son avis, l'absence de dispositifs d'accompagnement de celles et ceux qui pourront bénéficier des dispositions en projet. Comment cet opérateur pourra-t-il agir pour rendre ce dispositif efficace, sachant qu'il est aujourd'hui en difficulté. Sur la base de quels acteurs ce droit de préférence sera-t-il mis en œuvre vu qu'il faut le payer? Quelle est la capacité de réactivité des acteurs de droit par rapport au dispositif actuel? Le Fonds du logement jouera-t-il un rôle par rapport à l'activation de ce droit de préférence avec une équipe, des moyens alors qu'on sait que le Fonds du logement est aujourd'hui en difficulté sur ses moyens, notamment pour l'octroi

hypothèque. Zij heeft evenmin geantwoord op de vraag naar de verenigbaarheid tussen de Brusselse Huisvestingscode en het Brussels Wetboek van Registratierechten op het gebied van de kwesties rond registratie.

De staatssecretaris wenst de lijfrente niet omdat deze afhankelijk is van de leeftijd, wat een essentieel gegeven is. Bij lijfrente primeert echter de wilsautonomie tussen de partijen. Waarom de lijfrente dan niet toestaan. Het is aan de partijen om het eens te worden. Als aan de voorwaarden wordt voldaan, ziet de spreekster geen reden om de lijfrente uit te sluiten.

De sancties en de indeplaatsstelling zijn erg ingewikkeld om uit te voeren. Dat is het voornaamste struikelblok van dit ontwerp van ordonnantie. Ter vergelijking: wanneer een verhuurder de huur opzegt om een bepaalde reden, bijvoorbeeld om de woning zelf te betrekken, en hij de woning uiteindelijk niet betreft, zijn er zeer zware sancties van achttien maanden huur. Dit systeem van financiële sancties was misschien wenselijker geweest dan een indeplaatsstelling. Het doel is om de huurder in het pand te houden. Met een compensatiemechanisme wordt dit niet bereikt. Met het equivalent van achttien maanden huur zou de huurder een stevige voorsprong kunnen nemen om een andere woning te kopen op de Brusselse vastgoedmarkt. Dit zou het systeem aanzienlijk vereenvoudigen, gezien de complexiteit van de indeplaatsstelling.

Mevrouw Céline Fremault merkt op dat de staatssecretaris met betrekking tot het Woningfonds antwoordt dat er sinds het begin van de zittingsperiode 3.783 leningen werden toegekend. Het parlementslid vraagt echter niet om een balans die overigens overeenstemt met het traditionele gemiddelde. Het Woningfonds kampt met grote moeilijkheden, zoals blijkt uit de vele en diverse vragen die in de commissie worden gesteld. De vraag is niet of het Woningfonds sinds 2019 3.783 leningen heeft verstrekt, maar hoe het een essentiële partner zal worden om deze tekst doeltreffend te maken, aangezien het nu een belangrijke actor is op het gebied van hypothecaire leningen voor huurders in moeilijkheden. Zij zijn immers de doelgroep waarop de regering zich richt, niet de erfgenamen. De kwestie van de leningen is uiterst gespannen in Brussel.

De spreekster begrijpt niet, zoals de ARH in zijn advies opmerkt, dat er geen ondersteuningsmechanismen zijn voor degenen die van de ontworpen maatregelen gebruik zullen kunnen maken. Hoe zal deze operator kunnen optreden om deze regeling doeltreffend te maken, aangezien hij momenteel in moeilijkheden verkeert? Op basis van welke actoren zal dit voorkeurrecht ten uitvoer worden gelegd, aangezien het betaald moet worden? Wat is het reactievermogen van de actoren ten aanzien van de huidige regeling? Zal het Woningfonds een rol spelen bij de uitoefening van dit voorkeurrecht, met een team en middelen, terwijl we weten dat het Woningfonds momenteel problemen heeft met zijn middelen, met name voor de toekenning van hypothecaire

de crédits hypothécaires ? Les craintes de l'oratrice ne concerne pas tant le droit de préférence lui-même que sa modalisation et l'efficacité de la mesure alors qu'un acteur majeur qui doit veiller à sa mise en œuvre de la façon la plus juste possible puisse être associé, d'autant qu'il s'est abstenu dans le cadre de l'avis rendu au niveau du CCL. La députée déplore l'absence de réponse quant à l'articulation du dispositif avec l'octroi des crédits.

Ensuite, au sujet des consultations, des acteurs ont de nouveau été consultés. La secrétaire d'État ne répond pas à propos des positionnements divers et variés figurant à la page 2 de l'avis du CCL. Le Syndicat des locataires aurait changé d'avis. L'oratrice souhaite comprendre pourquoi cette instance était opposée dans l'avis du CCL et a changé d'avis par la suite. Pourquoi ? Ensuite, le Fonds du logement, la SLRB se sont abstenus sur ce texte et la Chambre des notaires a remis un avis. La députée aimerait disposer de ces avis. La Chambre des notaires devra exécuter ce texte avec les écueils des 30 jours + 7 jours. Comment se positionne-t-elle ? Pour quoi s'abstient-elle ? Où se situent les écueils ? Le développement des articles est extrêmement court. Il serait utile avant la séance plénière de disposer des avis de celles et ceux qui seront aux manettes pour mettre en œuvre ce texte et assurer son efficacité.

M. Vincent De Wolf salue la majorité qui a décidé de suivre une partie de ses amendements et lui a proposé de cosigner des amendements. Nous ne sommes pas d'accord sur le logement acquisitif, nous estimons que votre politique du gouvernement en faveur de accès à la propriété à Bruxelles est insuffisante. Nous dénonçons ce manque. On estime la politique du Gouvernement est indigente ou insuffisante et nous maintenons notre point de vue à cet égard. Le MR estime que quoique compréhensible le projet ouvre une petite porte le nombre de locataires qui pourront en bénéficier sera sans doute faible compte tenu des moyens financiers le reste nous paraît insuffisant.

Le choix du Gouvernement est donc d'accorder un droit de préférence pendant 30 jours puis un droit de préemption pendant 7 jours puisque dans le premier délai une préférence est accordée mais si on ré intervient après une baisse de prix dans les 7 jours c'est un véritable droit de préemption

En ce qui concerne les auditions, les notaires ont peur de ce texte non pas par principe mais en termes de sécurité juridique ; ce sont des officiers ministériels qui ont pour but d'assurer la sécurité des transactions immobilières ; à partir du moment où ce délai change avec un droit de préemption par la suite, cela crée des risques de nullité des ventes *a posteriori* avec des acquéreurs qui auraient entretemps vendu, déménagé et qui voient leur achat

leningen? De spreekster vreest niet zozeer voor het voorkeurrecht zelf, maar wel voor de modellering ervan en de doeltreffendheid van de maatregel, terwijl een belangrijke actor die moet toezien op een zo rechtvaardig mogelijke uitvoering erbij betrokken moet worden. Bovendien heeft deze zich heeft onthouden bij het advies van de ARH. Het parlementslid betreurt het ontbreken van een antwoord op de vraag hoe de regeling zal worden afgestemd op de toekenning van leningen.

Voorts werden sommige actoren opnieuw geraadpleegd. De staatssecretaris reageert niet op de verschillende standpunten die op bladzijde 2 van het advies van de ARH staan. Het Syndicat des locataires zou van mening veranderd zijn. De spreekster wil begrijpen waarom deze instantie in het advies van de ARH tegen was en vervolgens van mening is veranderd. Waarom? Verder hebben het Woningfonds en de BGHM zich onthouden van stemming over deze tekst en heeft de Kamer van Notarissen een advies uitgebracht. Het parlementslid zou graag over deze adviezen beschikken. De Kamer van Notarissen zal deze tekst moeten uitvoeren met de obstakels van 30 dagen + 7 dagen. Wat is zijn standpunt? Waarom onthoudt hij zich? Waar liggen de struikelblokken? De toelichting bij de artikelen is erg kort. Het zou nuttig zijn om vóór de plenaire vergadering te beschikken over de standpunten van degenen die deze tekst ten uitvoer moeten leggen en de doeltreffendheid ervan moeten verzekeren.

De heer Vincent De Wolf is verheugd over de beslissing van de meerderheid om een deel van zijn amendementen te volgen en heeft aangeboden om amendementen mede te ondertekenen. Zijn fractie is niet akkoord op het vlak van koopwoningen. Zij is van mening dat het beleid van de regering voor eigendomsverwerving in Brussel ontoereikend is en stelt dit gebrek aan de kaak. Zij vindt het beleid van de regering pover en ontoereikend en blijft bij haar standpunt in dat opzicht. De MR is van mening dat, hoewel het ontwerp begrijpelijk is, het maar een kleine deur opent. Het aantal huurders dat ervan gebruik zal kunnen maken zal wellicht klein zijn, gezien de financiële middelen. De rest lijkt haar ontoereikend.

De keuze van de regering is dus om een voorkeurrecht toe te kennen gedurende dertig dagen en vervolgens een voorkooprecht gedurende zeven dagen, aangezien tijdens de eerste termijn een voorkeur wordt toegekend. Als er opnieuw wordt ingegrepen na een prijsverlaging binnen de zeven dagen, wordt het een echt voorkooprecht.

Wat de hoorzittingen betreft, hebben de notarissen schrik voor deze tekst, niet uit principe, maar vanuit het oogpunt van rechtszekerheid; het zijn ministeriële ambtenaren die tot doel hebben de veiligheid van de vastgoedtransacties te waarborgen; vanaf het moment dat deze termijn verandert met een daaropvolgend voorkooprecht, creëert dit risico's op nietigheid van de verkoop achteraf, met kopers die intussen verkocht hebben, verhuisd zijn en van wie de

annulé. Ce n'est pas rien ni théorique. Le MR aurait préféré à un système en nature qui permet d'acquérir la propriété avec une destruction du droit rétroactivement, un système d'indemnisation avec des indemnités à payer à charge de celui qui n'a pas respecté le droit de préférence.

L'orateur demande les auditions des organismes suivants : l'Upsi, Federia, le SNPC et la Fédération des notaires. Les notaires ont été consultés au moment où le texte n'était pas encore disponible. Ils ont remis un avis sur la base d'un exposé. Quand on sait que le Syndicat des locataires a remis un avis négatif et les autres un avis d'abstention, on ne peut pas dire que tout a été fait et que cela ne sert à rien de les entendre.

M. Gilles Verstraeten, qui remplace M. Mathias Vanden Borre, souscrit à bon nombre des amendements déposés mais il s'abstiendra à cet égard. Par principe, la N-VA s'oppose aux principes fondamentaux qui ont débouché sur ce texte. Le fait que le droit de préférence vaut pendant un mois constitue une ingérence disproportionnée dans le droit de propriété et une énième distorsion du marché immobilier.

III. Discussion des articles

Article 1^{er}

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 1^{er} est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

Article 2

M. Vincent De Wolf présente et justifie l'amendement n° 1.

La secrétaire d'État partage la remarque de M. De Wolf concernant l'amendement n° 1.

M. Mohamed Ouriaghli présente et justifie l'amendement n° 14.

Mme Joëlle Maison précise que l'amendement n° 13, rédigé à la suite de l'amendement n° 6 de M. De Wolf, vise à élargir le champ des exclusions du droit de préférence, notamment des personnes domiciliées dans le bien et ayant

aankoop nietig wordt verklaard. Dat is niet niks en ook niet theoretisch. De MR had in de plaats van een systeem in natura waarbij het eigendom kan worden verworven met een vernietiging van het recht met terugwerkende kracht, liever een systeem gezien van schadevergoeding met schadeloosstellingen, te betalen door degene die het voorkeurrecht niet heeft nageleefd.

De spreker verzoekt om hoorzittingen met de volgende instanties: de BVS, Federia, het NEMS en de Federatie van het Notariaat. De notarissen werden geraadpleegd toen de tekst nog niet beschikbaar was. Zij brachten een advies uit op basis van een uiteenzetting. Als men bedenkt dat de het Syndicat des locataires een negatief advies heeft uitgebracht en de anderen zich van stemming hebben onthouden, kan men niet zeggen dat men alles heeft gedaan en dat het geen zin heeft om naar hen te luisteren.

De heer Gilles Verstraeten, die de heer Mathias Vanden Borre vervangt, onderschrijft veel van de ingediende amendementen, maar zal zich in dit opzicht van stemming onthouden. De N-VA is principieel gekant tegen de fundamentele principes die tot deze tekst hebben geleid. Het feit dat het voorkeurrecht één maand geldig is, houdt een onevenredige inmenging in het eigendomsrecht in en een zoveelste verstoring van de vastgoedmarkt.

III. Artikelsgewijze bespreking

Artikel 1

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Artikel 2

De heer Vincent De Wolf dient amendement nr. 1 in en verantwoordt het.

De staatssecretaris is het eens met de opmerking van de heer De Wolf over amendement nr. 1.

De heer Mohamed Ouriaghli dient amendement nr. 14 in en verantwoordt het.

Mevrouw Joëlle Maison legt uit dat amendement nr. 13, dat is opgesteld naar aanleiding van amendement nr. 6 van de heer De Wolf, bedoeld is om het toepassingsgebied van de uitsluitingen van het voorkeurrecht uit te breiden, in het

un lien de cohabitation avec le preneur titulaire du droit de préférence.

Mme Joëlle Maison précise que l'amendement n° 14, miroir de l'amendement n° 13, permet d'élargir le droit de préférence pouvant être exercé soit à titre personnel soit pour le compte de, initialement son conjoint, son cohabitant légal, ses descendants, également au cohabitant de fait et aux enfants du cohabitant de fait. Cet amendement concerne donc bien les enfants du cohabitant de fait.

M. Martin Casier précise que cet amendement implique d'ajouter les mots « ou de fait » à plusieurs reprises dans le même alinéa.

M. Vincent De Wolf, qui a cosigné cet amendement, partage l'extension du droit de préférence apportée par cet amendement.

M. Vincent De Wolf présente et justifie les amendement n^{os} 2 à 6.

M. Mohamed Ouriaghli présente et justifie l'amendement n° 13.

M. Vincent De Wolf présente et justifie les amendement n^{os} 7 à 12.

Votes

L'amendement n° 1 est adopté par 14 voix et 1 abstention.

L'amendement n° 14 est adopté par 14 voix et 1 abstention.

Les amendements n^{os} 2 à 5 sont rejetés par 11 voix contre 3 et 1 abstention.

L'amendement n° 6 est retiré.

L'amendement n° 13 est adopté par 14 voix et 1 abstention.

Les amendements n^{os} 7 à 11 sont rejetés par 11 voix contre 3 et 1 abstention.

L'amendement n° 12 est rejeté par 10 voix contre 4 et 1 abstention.

L'article 2, tel qu'amendé, est adopté par 11 voix contre 1 et 3 abstentions

bijzonder tot personen die in de woning hun woonplaats hebben en samenwonen met de huurder die houder is van het voorkeurrecht.

Mevrouw Joëlle Maison legt uit dat amendement nr. 14, dat amendement nr. 13 weerspiegelt, het voorkeurrecht dat persoonlijk of voor rekening van, in eerste instantie, de echtgenoot, de wettelijk samenwonende partner en de nakomelingen kan worden uitgeoefend, uitbreidt tot de feitelijk samenwonende en de kinderen van de feitelijk samenwonende. Dit amendement heeft dus wel degelijk betrekking op de kinderen van de feitelijk samenwonende.

De heer Martin Casier wijst erop dat dit amendement vereist dat de woorden "of feitelijk" meerdere malen in hetzelfde lid worden toegevoegd.

De heer Vincent De Wolf, die dit amendement mede heeft ondertekend, is het eens met de uitbreiding van het voorkeurrecht waarin dit amendement voorziet.

De heer Vincent De Wolf dient de amendementen nrs. 2 tot en met 6 in en verantwoordt ze..

De heer Mohamed Ouriaghli dient amendement nr. 13 in en verantwoordt het.

De heer Vincent De Wolf dient amendementen nrs. 7 tot 12 in en verantwoordt ze.

Stemmingen

Amendement nr. 1 wordt aangenomen met 14 stemmen, bij 1 onthouding.

Amendement nr. 14 wordt aangenomen met 14 stemmen, bij 1 onthouding.

De amendementen nrs. 2 tot 5 worden verworpen met 11 stemmen tegen 3, bij 1 onthouding.

Amendement nr. 6 wordt ingetrokken.

Amendement nr. 13 wordt aangenomen met 14 stemmen, bij 1 onthouding.

De amendementen nrs. 8 tot 11 worden verworpen met 11 stemmen tegen 3, bij 1 onthouding.

Amendement nr. 12 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

Artikel 2, zoals geamendeerd, wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 1, bij 3 onthoudingen.

IV. Vote sur l'ensemble du projet d'ordonnance

L'ensemble du projet d'ordonnance, tel qu'amendé, est adopté par 11 voix contre 4.

– *Confiance est faite au rapporteur pour la rédaction du rapport.*

Le Rapporteur,

Martin CASIER

Le Président,

Petya OBOLENSKY

IV. Stemming over het geheel van het ontwerp van ordonnantie

Het geheel van het ontwerp van ordonnantie, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 4.

– *Vertrouwen wordt geschonken aan de rapporteur voor het opstellen van het verslag.*

De Rapporteur,

Martin CASIER

De Voorzitter,

Petya OBOLENSKY

V. Texte adopté par la commission

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.

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 de fait, ou pour ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou cohabitant légal ou de fait, à la condition que ceux-ci soient également domiciliés dans ledit logement à la date de la notification visée à l'article 247/2, § 1^{er}. 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.

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 :

V. Tekst aangenomen door de commissie

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

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), wettelijk samenwonende of feitelijk samenwonende partner, of voor zijn afstammelingen of adoptiekinderen of die van zijn echtgeno(o)t(e), wettelijk samenwonende of feitelijk samenwonende partner, op voorwaarde dat zij ook in die woning zijn gedomicilieerd. Dit voorkeurrecht vervalt bij het overlijden van de huurder(s) op de datum van de in artikel 247/2, § 1, bedoelde kennisgeving.

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.

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° la vente de logements entre conjoints, cohabitants légaux ou cohabitants de fait domiciliés à la même adresse formant une communauté de vie, 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-propiété, 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 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

- 1° de verkoop van woningen tussen echtgenoten of wettelijk samenwonenden of tussen feitelijk samenwonenden gedomicilieerd op hetzelfde adres die een leefgemeenschap vormen, 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 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

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 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

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 begunstigten bedoeld in artikel 247/1, § 1 uitoefent. Indien de huurder het voorkeurrecht uitoefent voor rekening van een van de in deze bepaling bedoelde begunstigten, 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

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 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.

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 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.

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 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.

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 laatst 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 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.

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. ».

VI. Amendements

N° 1 (de MM. Vincent DE WOLF, Mohamed OURIAGHLI, Arnaud VERSTRAETE, Mmes Carla DEJONGHE, Joëlle MAISON, Zoé GENOT, Céline FREMAULT, M. Bertin MAMPAKA MANKAMBA et Mme Latifa AÏT BAALA)

Article 2

À l'article 247/1, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, en projet, ajouter les termes « à la date de la notification visée à l'article 247/2, § 1^{er}. » après les termes « à la condition que ceux-ci soient également domiciliés dans ledit logement ».

JUSTIFICATION

Le présent amendement vise à prémunir l'inscription des descendants à l'adresse du logement mis en vente durant le délai de 30 jours organisés par le projet d'ordonnance.

N° 2 (de M. Vincent DE WOLF, Mme Céline FREMAULT, M. Bertin MAMPAKA MANKAMBA et Mme Latifa AÏT BAALA)

Article 2

À l'article 247/1 du Code bruxellois du Logement en projet, supprimer les mots suivants à l'article 247/1 § 1^{er} : « 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 ».

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.”.

VI. Amendementen

NR. 1 (van de heren Vincent DE WOLF, Mohamed OURIAGHLI, Arnaud VERSTRAETE, mevrouw Carla DEJONGHE, mevrouw Joëlle MAISON, mevrouw Zoé GENOT, mevrouw Céline FREMAULT, de heer Bertin MAMPAKA MANKAMBA en mevrouw Latifa AÏT BAALA)

Artikel 2

In het ontworpen artikel 247/1, § 1, eerste lid, invoegt, de woorden “op de datum van de in artikel 247/2, § 1, bedoelde kennisgeving” toevoegen na de woorden “op voorwaarde dat zij ook in die woning zijn gedomicilieerd”.

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe te voorkomen dat afstammelingen zich inschrijven op het adres van de woning die te koop wordt aangeboden gedurende de termijn van 30 dagen waarin het ontwerp van ordonnantie voorziet.

NR. 2 (van de heer Vincent DE WOLF, mevrouw Céline FREMAULT, de heer Bertin MAMPAKA MANKAMBA en mevrouw Latifa AÏT BAALA)

Artikel 2

In het ontworpen artikel 247/1 van de Brusselse Huisvestingscode, de volgende woorden schrappen in artikel 247/1 § 1: “of voor zijn afstammelingen of adoptiekinderen of die van zijn echtgeno(o)t(e) of wettelijk samenwonende partner, op voorwaarde dat zij ook in die woning zijn gedomicilieerd.”.

JUSTIFICATION

Le Gouvernement a complètement négligé les règles du Code civil relatif aux enfants mineurs qui seraient domiciliés avec leurs parents.

Prenons l'exemple de parents qui veulent acheter avec leurs enfants mais dont l'un d'eux est mineur ; la cession du droit de préemption ne pourra pas se faire en sa faveur.

Prenons également l'exemple d'un preneur qui a un conjoint ainsi que deux enfants du conjoint domicilié dans le bien. Ses propres enfants ne sont toutefois pas domiciliés dans le bien. Tel que rédigé, le projet d'ordonnance autorise l'achat avec les enfants du conjoint mais pas avec ses propres enfants.

Par ailleurs, conférer un droit de préférence n'est pas un acte anodin, le fait de le conférer à plusieurs personnes en même temps est source de confusion et de litiges.

N° 3 (de M. Vincent DE WOLF, Mme Céline FREMAULT, M. Bertin MAMPAKA MANKAMBA et Mme Latifa AÏT BAALA)

Article 2

À l'article 247/1 du Code bruxellois du Logement en projet, ajouter les mots suivants au § 1^{er}, dernier alinéa après les mots « en cas de cession de bail » : « par écrit, enregistré, établi et signé de l'accord de toutes les parties indiquant que le cédant n'est plus considéré comme codébiteur solidaire dans la relation locative, »

Après les mots « pour autant que les conditions de la présente section soient respectées », ajouter les mots «, dans ce cas le preneur cédant ne bénéficiera pas du droit de préférence. »

JUSTIFICATION

Il y a lieu d'être clair quant à savoir si la cession de bail a été accepté par le bailleur. Il est important d'avoir un écrit enregistré pour permettre au notaire de vérifier avec certitude l'identité de la personne qui bénéficie de ce droit de préférence.

VERANTWOORDING

De regering heeft de regels van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot minderjarigen die bij hun ouders gedomicilieerd zijn, volledig genegeerd.

Wanneer ouders de woning bijvoorbeeld samen met hun kinderen, waarvan er één minderjarig is, willen kopen, zal geen overdracht van het voorkeurrecht ten voordele van dat kind kunnen plaatsvinden.

Of neem het voorbeeld van een huurder die met zijn of haar echtgeno(o)t(e) en diens twee kinderen in de woning gedomicilieerd is, maar wiens eigen kinderen er niet wonen. Volgens het ontwerp van ordonnantie in zijn huidige vorm kan de huurder de woning aankopen met de kinderen van de echtgeno(o)t(e), maar niet met zijn of haar eigen kinderen.

Bovendien is het toekennen van een voorkeurrecht een ernstige zaak; het aan meerdere mensen tegelijk toekennen leidt tot verwarring en geschillen.

NR. 3 (van de heer Vincent DE WOLF, mevrouw Céline FREMAULT, de heer Bertin MAMPAKA MANKAMBA en mevrouw Latifa AÏT BAALA)

Artikel 2

In het ontworpen artikel 247/1 van de Brusselse Huisvestingscode, in § 1, laatste lid, na de woorden “In geval van overdracht van huur” de volgende woorden toevoegen: “die schriftelijk vastgelegd wordt, geregistreerd wordt, opgesteld en ondertekend wordt met het akkoord van alle partijen, met de precisering dat de overdrager niet langer wordt beschouwd als hoofdelijke medeschuldenaar in de huurrelatie,”

Na de woorden “mits aan de voorwaarden van deze afdeling is voldaan”, de volgende woorden toevoegen: “, in dit geval zal de overdrager geen recht hebben op het voorkeurrecht”

VERANTWOORDING

Het moet duidelijk zijn of de overdracht van huur door de verhuurder is aanvaard. Het is belangrijk te beschikken over een geregistreerd document opdat de notaris met zekerheid de identiteit kan controleren van de persoon die het voorkeurrecht geniet.

N° 4 (de M. Vincent DE WOLF, Mme Céline FREMAULT, M. Bertin MAMPAKA MANKAMBA et Mme Latifa AÏT BAALA)

Article 2

À l'article 247/1 du Code bruxellois du Logement en projet, ajouter un paragraphe après le premier paragraphe libellé comme suit : « *Ce droit de préférence ne s'applique pas aux preneurs qui ont donné congé et aux preneurs qui sont restés dans les lieux sans l'accord du bailleur, après un congé qui lui a été notifié conformément aux dispositions du présent Code.* »

JUSTIFICATION

Il paraît évident qu'un preneur qui a décidé de quitter le logement loué, ne doit plus être protégé quant à son (ancien) logement.

Il en va de même si un preneur reste dans les lieux loués sans l'accord du bailleur, au-delà de la période légale de préavis.

N° 5 (de M. Vincent DE WOLF, Mme Céline FREMAULT, M. Bertin MAMPAKA MANKAMBA et Mme Latifa AÏT BAALA)

Article 2

À l'article 247/1 du Code bruxellois du Logement en projet, ajouter un paragraphe après le premier paragraphe libellé comme suit : « *Par preneur, il y a lieu d'entendre la ou les personnes reprises en tant que locataires dans un contrat de bail de résidence principale, dûment signé par les deux parties et enregistré. En l'absence d'enregistrement du contrat de bail avant l'information de mise en vente notifiée au preneur conformément à l'article 242 du Code, le preneur ne bénéficiera pas du présent droit de préférence durant une période d'un an.* »

JUSTIFICATION

Pour la sécurité des ventes immobilières à Bruxelles, il est indispensable de bien définir l'identité du bénéficiaire du droit de préférence.

NR. 4 (van de heer Vincent DE WOLF, mevrouw Céline FREMAULT, de heer Bertin MAMPAKA MANKAMBA en mevrouw Latifa AÏT BAALA)

Artikel 2

In het ontworpen artikel 247/1 van de Brusselse Huisvestings-code, een paragraaf toevoegen na de eerste paragraaf luidend als volgt: “*Dit voorkeurrecht is niet van toepassing op huurders die hun opzeg hebben gegeven en op huurders die in de woning gebleven zijn zonder instemming van de verhuurder, na een opzeg waarvan hij in kennis is gesteld overeenkomstig de bepalingen van deze Huisvestingscode.*”

VERANTWOORDING

Het ligt voor de hand dat een huurder die besloten heeft de woning te verlaten, geen bescherming meer nodig heeft met betrekking tot die woning.

Hetzelfde geldt voor een huurder die zonder toestemming van de verhuurder in de woning blijft, nadat de wettelijke opzegtermijn is verlopen.

NR. 5 (van de heer Vincent DE WOLF, mevrouw Céline FREMAULT, de heer Bertin MAMPAKA MANKAMBA en mevrouw Latifa AÏT BAALA)

Artikel 2

In het ontworpen artikel 247/1 van de Brusselse Huisvestingscode, een paragraaf toevoegen na de eerste paragraaf luidend als volgt: “*Onder huurder dient te worden verstaan de persoon of de personen die als huurder vermeld worden in een huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats, behoorlijk ondertekend door beide partijen en geregistreerd. Bij gebrek aan registratie van de huurovereenkomst voor de kennisgeving van de verkoop aan de huurder, overeenkomstig artikel 242 van de Code, kan de huurder gedurende de periode van een jaar geen aanspraak maken op het voorkeurrecht.*”

VERANTWOORDING

Het is met het oog op veilige vastgoedtransacties in Brussel van wezenlijk belang dat de identiteit van de persoon die het voorkeurrecht geniet, duidelijk is vastgesteld.

Cet élément est essentiel pour garantir l'acquéreur d'un bien qu'il ne verra pas son titre de propriété contesté par une personne qui se prétend locataire du logement vendu.

C'est pourquoi, il est proposé de ne retenir que le preneur qui a veillé à l'enregistrement de son bail comme unique bénéficiaire du droit de préférence.

N° 6 (de MM. Vincent DE WOLF, Bertin MAMPAKA MANKAMBA et Mme Latifa AÏT BAALA)

Article 2

À l'article 247/1, § 2, 1°, ajouter les termes « entre cohabitants de fait formant une communauté de vie » après les termes « 1° la vente de logements entre conjoints ou cohabitants légaux, ».

JUSTIFICATION

Le présent amendement vise à prémunir le projet d'une potentielle discrimination entre les personnes mariées ou en situation de cohabitation légale, d'une part, et celles en situation de cohabitation de fait, d'autre part. En effet, il y a lieu de tenir compte de façon adéquate à l'évolution sociétale de la famille et/ou des relations de concubinage.

Il existe, pour mémoire, des circonstances juridiques qui empêchent des personnes qui forment, pour autant, une communauté de vie, de recourir au mariage ou à la cohabitation légale. Tel est le cas, si l'une des personnes est restée mariée, sans plus constituer une communauté de vie. Il peut également exister une volonté légitime de constituer un ménage sans vouloir s'installer dans l'une des institutions légales que sont le mariage ou la cohabitation légale.

Il est rappelé, conformément à l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme, qu'il ne peut y avoir d'ingérence d'une autorité publique dans l'exercice du droit au respect à sa vie privée et familiale, sauf si cette ingérence est prévue par la loi et qu'elle constitue une mesure qui, dans une société démocratique, est nécessaire à la sécurité nationale, à la sûreté publique, au bien-être économique du pays, à la défense de l'ordre et à la prévention des infractions pénales, à la protection de la santé ou de la morale, ou à la protection des droits et libertés d'autrui.

Le fait d'instaurer un obstacle à la vente d'un bien entre deux personnes formant une communauté de vie en dehors des liens du mariage ou de la cohabitation légale constitue une ingérence dans la vie privée de celles-ci.

Alleen zo kan de koper van een goed er zeker van zijn dat zijn eigendomstitel niet betwist zal worden door iemand die beweert de huurder van de verkochte woning te zijn.

Daarom wordt voorgesteld het voorkeurrecht strikt te beperken tot de huurders die hun huurovereenkomst hebben laten registreren.

NR. 6 (van de heren Vincent DE WOLF, Bertin MAMPAKA MANKAMBA en mevrouw Latifa AÏT BAALA)

Artikel 2

In artikel 247/1, § 2, 1°, de woorden "tussen feitelijk samenwonenden die een leefgemeenschap vormen" invoegen na de woorden "1° de verkoop van woningen tussen echtgenoten of wettelijk samenwonenden,".

VERANTWOORDING

Dit amendement wil discriminatie voorkomen tussen gehuwden en wettelijk samenwonenden enerzijds, en feitelijk samenwonenden anderzijds. Het is belangrijk de maatschappelijke evolutie van de gezins- en samenwooningsvormen in acht te nemen.

Ter herinnering: er kunnen juridische omstandigheden zijn die mensen die weliswaar een leefgemeenschap vormen, niettemin beletten te huwen of wettelijk samen te wonen. Dat is bijvoorbeeld het geval als een van beiden nog gehuwd is, ook al woont hij of zij niet meer met de huwelijkspartner samen. Er kan ook een legitieme wens bestaan om een gezin te vormen zonder dat te formaliseren in een van de wettelijke vormen, zijnde het huwelijk en de wettelijke samenwoning.

Volgens artikel 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens is "geen inmenging van enig openbaar gezag toegestaan in de uitoefening van het recht op respect voor het privéleven en het familie- en gezinsleven, dan voor zover bij de wet is voorzien en in een democratische samenleving noodzakelijk is in het belang van de nationale veiligheid, de openbare veiligheid of het economisch welzijn van het land, het voorkomen van wanordelijkheden en strafbare feiten, de bescherming van de gezondheid of de goede zeden of voor de bescherming van de rechten en vrijheden van anderen".

Een hindernis opwerpen voor de verkoop van een vastgoed tussen twee mensen die een leefgemeenschap vormen buiten de instellingen van het huwelijk of de wettelijke samenwoning, vormt een inmenging in hun privéleven.

N° 7 (de M. Vincent DE WOLF, Mme Céline FREMAULT, M. Bertin MAMPAKA MANKAMBA et Mme Latifa AÏT BAALA)

Article 2

À l'article 247/1 du Code bruxellois du Logement en projet, ajouter les mots suivants au § 2, 1° après les mots « jusqu'au troisième degré inclus » : « ainsi que leurs conjoints ou cohabitants légaux ».

JUSTIFICATION

Cet ajout est nécessaire pour permettre la vente à un couple qui est nécessairement formé d'un parent proche et de son conjoint lequel n'est pas un allié jusqu'au troisième degré inclus.

N° 8 (de M. Vincent DE WOLF, Mme Céline FREMAULT, M. Bertin MAMPAKA MANKAMBA et Mme Latifa AÏT BAALA)

Article 2

À l'article 247/1 du Code bruxellois du Logement en projet, supprimer au point 4° du § 2 les mots suivants « ou l'apport en société ».

JUSTIFICATION

L'ordonnance vise de manière générale la vente, il n'est nulle part question d'apport en société.

N° 9 (de M. Vincent DE WOLF, Mme Céline FREMAULT, M. Bertin MAMPAKA MANKAMBA et Mme Latifa AÏT BAALA)

Article 2

À l'article 247/1 du Code bruxellois du Logement en projet, ajouter au point 5° du § 2 d'ajouter les mots suivants après « la cession de droits indivis entre coindivisaires » : « ainsi que l'échange ».

NR. 7 (van de heer Vincent DE WOLF, mevrouw Céline FREMAULT, de heer Bertin MAMPAKA MANKAMBA en mevrouw Latifa AÏT BAALA)

Artikel 2

In het ontworpen artikel 247/1 van de Brusselse Huisvestingscode, in § 2, 1°, na de woorden "tot en met de derde graad" de volgende woorden invoegen: "alsook hun echtgenoten of de personen met wie ze wettelijk samenwonen".

VERANTWOORDING

Deze aanvulling is noodzakelijk om de verkoop mogelijk te maken aan een koppel, dat noodzakelijkerwijze bestaat uit een naaste verwant en zijn of haar echtgeno(o)t(e), die geen aanverwant is tot en met de derde graad.

NR. 8 (van de heer Vincent DE WOLF, mevrouw Céline FREMAULT, de heer Bertin MAMPAKA MANKAMBA en mevrouw Latifa AÏT BAALA)

Artikel 2

In het ontworpen artikel 247/1 van de Brusselse Huisvestingscode, in punt 4° van § 2 de volgende woorden schrappen: "of de inbreng in een vennootschap".

VERANTWOORDING

De ordonnantie heeft betrekking op verkoop in de algemene zin, er is nergens sprake van een inbreng in vennootschap.

NR. 9 (van de heer Vincent DE WOLF, mevrouw Céline FREMAULT, de heer Bertin MAMPAKA MANKAMBA en mevrouw Latifa AÏT BAALA)

Artikel 2

In het ontworpen artikel 247/1 van de Brusselse Huisvestingscode, in punt 5° van § 2 na de woorden "de overdracht van onverdeelde rechten tussen mede-eigenaars" de volgende woorden invoegen: "alsook de uitwisseling".

JUSTIFICATION

L'échange est une opération par laquelle deux propriétaires conviennent de ce transmettre mutuellement un immeuble sans règlement de prix de vente le cas échéant avec une soulte sur la différence de valeur. Ainsi en matière de droit de préemption pour les baux à ferme, l'échange échappe à l'application du droit de préemption.

N° 10 (de M. Vincent DE WOLF, Mme Céline FREMAULT, M. Bertin MAMPAKA MANKAMBA et Mme Latifa AÏT BAALA)

Article 2

À l'article 247/1 du Code bruxellois du Logement en projet, remplacer le point 9 par les termes suivants :
« *La vente de plusieurs logements occupés par différents locataires à un seul acquéreur ou en indivision à une pluralité d'acquéreurs.* »

JUSTIFICATION

Prenons l'exemple de deux appartements situés dans un même immeuble et loués à deux locataires différents. Le bailleur doit encore avoir le droit de vendre ces deux biens en un seul lot. Dans ce cas, comment savoir quel locataire aurait le droit de préférence ?

N° 11 (de M. Vincent DE WOLF, Mme Céline FREMAULT, M. Bertin MAMPAKA MANKAMBA et Mme Latifa AÏT BAALA)

Article 2

À l'article 247/1 du Code bruxellois du Logement en projet, ajouter au point 9° après les termes « à logements multiples » : « *ainsi qu'aux immeubles comprenant différentes affectations.* »

JUSTIFICATION

Prenons l'exemple d'une maison de commerce avec un logement loué séparément. Il ne paraît pas logique d'obliger le propriétaire-vendeur de scinder la vente du commerce et du logement alors que son choix peut être de vendre l'immeuble dans son ensemble.

VERANTWOORDING

Een ruil is een transactie waarbij twee eigenaars overeenkomen om een onroerend goed aan elkaar over te dragen zonder betaling van een verkoopprijs, of met een opleg die het verschil in waarde dekt. Zo is bij pachtovereenkomsten een ruil niet onderworpen aan het voorkeurrecht.

NR. 10 (van de heer Vincent DE WOLF, mevrouw Céline FREMAULT, de heer Bertin MAMPAKA MANKAMBA en mevrouw Latifa AÏT BAALA)

Artikel 2

In het ontworpen artikel 247/1 van de Brusselse Huisvestingscode, punt 9 als volgt vervangen: “*De verkoop van meerdere woningen die bewoond worden door verschillende huurders aan een enkele koper of in onverdeelde aan meerdere kopers.*”

VERANTWOORDING

Neem het voorbeeld van twee appartementen in hetzelfde gebouw die aan twee verschillende huurders worden verhuurd. De huurder moet het recht behouden die twee woningen als één geheel te verkopen. Hoe kunnen we in zo'n geval uitmaken welke huurder het voorkeurrecht geniet?

NR. 11 (van de heer Vincent DE WOLF, mevrouw Céline FREMAULT, de heer Bertin MAMPAKA MANKAMBA en mevrouw Latifa AÏT BAALA)

Artikel 2

In het ontworpen artikel 247/1 van de Brusselse Huisvestingscode, in punt 9° na de woorden “met meerdere woningen” de volgende woorden invoegen: “*alsook de gebouwen met verschillende bestemmingen*”.

VERANTWOORDING

Neem het voorbeeld van een handelspand met een afzonderlijk verhuurd woongedeelte. Als de eigenaar het gebouw verkoopt, lijkt het niet aangewezen hem te verplichten de handelsruimte en de woning apart te verkopen, terwijl hij die misschien als één geheel wil verkopen.

N° 12 (de M. Vincent DE WOLF, Mme Céline FREMAULT, M. Bertin MAMPAKA MANKAMBA et Mme Latifa AÏT BAALA)

Article 2

À l'article 247/1, § 2, ajouter un 11° rédigé comme suit : « 11° la vente de logements à une personne à l'égard de laquelle l'existence réelle et concrète de liens personnels étroits peut être constatée par le juge compétent. »

JUSTIFICATION

Le présent amendement vise à considérer le fait que certaines situations, qui ne relèvent pas de la simple parenté biologique, maritale ou adoptive, peuvent constituer une relation personnelle étroite entre les personnes dont la constance permet de réputer des « liens familiaux » de fait.

Il peut ainsi s'agir, à titre d'exemple, des liens pouvant unir une personne qui, sans lien de parenté biologique, maritale ou adoptif, a assuré ou contribué à l'éducation, la formation, l'entretien ou l'hébergement d'un enfant, à l'instar d'un père naturel. Il peut également s'agir, à titre d'exemple, d'une personne qui a, de façon durable, constitué une communauté de vie matérielle ou affective avec une autre personne.

La diversité des situations pouvant être rencontrée nécessite que celles-ci puissent être soumises à l'appréciation du juge compétent qui, selon l'exposé des motifs, serait le juge naturel du bail, puisque le droit de préférence est introduit dans la prolongation du bail de résidence principale.

La consécration, par le présent amendement, de « liens familiaux » de fait apparaît s'imposer eu égard au droit au respect à sa vie privée et familiale notamment consacré par l'article 8 de la convention européenne des droits de l'homme. En la matière, il est renvoyé à l'arrêt *Katsikeros c. Grèce* qui consacre le fait que, exceptionnellement, certains facteurs peuvent servir à démontrer qu'une relation a suffisamment de constance pour créer de tels liens.

NR. 12 (van de heer Vincent DE WOLF, mevrouw Céline FREMAULT, de heer Bertin MAMPAKA MANKAMBA en mevrouw Latifa AÏT BAALA)

Artikel 2

In artikel 247/1, § 2, een punt 11° invoegen luidend als volgt: “11° de verkoop van woningen aan een persoon ten aanzien van wie het reële en concrete bestaan van nauwe banden door de bevoegde rechter kan worden vastgesteld.”

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe in bepaalde situaties een duurzame, nauwe band tussen mensen als een feitelijk familieverband te erkennen, hoewel er geen sprake is van biologische verwantschap, een huwelijksband of adoptie.

Het kan bijvoorbeeld gaan om de band die ontstaat wanneer iemand, op dezelfde manier als een biologische vader, heeft ingestaan voor of bijgedragen tot de opvoeding, de opleiding, het levensonderhoud of de huisvesting van een kind. Een ander voorbeeld is de materiële of affectieve leefgemeenschap die twee mensen duurzaam hebben gevormd.

Omdat het om heel uiteenlopende situaties kan gaan, moet een bevoegde rechter zich over de aard ervan kunnen uitspreken. Die zou, volgens de memorie van toelichting, het best kunnen oordelen over de huurovereenkomst, aangezien het voorkeurrecht deel uitmaakt van de huurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats.

De erkenning door dit amendement van feitelijke familiebanden lijkt onontkoombaar in het licht van het recht op respect voor het privéleven en het familie- en gezinsleven, zoals bepaald in artikel 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. In dit verband wordt verwezen naar het arrest *Katsikeros v. Griekenland*, dat erkent dat bij wijze van uitzondering bepaalde factoren kunnen aantonen dat een relatie voldoende duurzaam is om dergelijke banden tot stand te brengen.

N° 13 (de MM. Vincent DE WOLF, Mohamed OURIAGHLI, Arnaud VERSTRAETE, Mmes Zoé GENOT, Carla DEJONGHE, Joëlle MAISON, Céline FREMAULT et Mme Françoise DE SMEDT)

Article 2

À l'article 247/1, § 2, 1°, ajouter les termes « entre cohabitants de fait domiciliés à la même adresse formant une communauté de vie » après les termes « 1° la vente de logements entre conjoints ou cohabitants légaux, ».

JUSTIFICATION

Cette exclusion se justifie dès lors que dans ce cas le lien entre co-contractants est une composante essentielle à la vente.

Cet amendement permet de mieux tenir compte de l'ensemble des compositions familiales actuelles.

N° 14 (de MM. Mohamed OURIAGHLI, Arnaud VERSTRAETE, Mmes Zoé GENOT, Carla DEJONGHE, Joëlle MAISON, M. Vincent DE WOLF, Mmes Céline FREMAULT et Françoise DE SMEDT)

Article 2

À l'article 247/1, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, ajouter : « ou de fait », après les termes « son conjoint ou cohabitant légal ».

JUSTIFICATION

Cet amendement permet de mieux tenir compte de l'ensemble des compositions familiales actuelles.

NR. 13 (van de heren Vincent DE WOLF, Mohamed OURIAGHLI, Arnaud VERSTRAETE, mevrouw Zoé GENOT, mevrouw Carla DEJONGHE, mevrouw Joëlle MAISON, mevrouw Céline FREMAULT en mevrouw Françoise DE SMEDT)

Artikel 2

In het ontworpen artikel 247/1, § 2, 1°, de woorden “tussen feitelijk samenwonenden gedomicilieerd op hetzelfde adres die een leefgemeenschap vormen” invoegen na de woorden “1° de verkoop van woningen tussen echtgenoten of wettelijk samenwonenden,”.

VERANTWOORDING

Deze uitsluiting is gerechtvaardigd omdat in dit geval de relatie tussen de medecontractanten een essentieel onderdeel van de verkoop vormt.

Dit amendement strekt ertoe beter rekening te houden met alle huidige gezinsvormen.

NR. 14 (van de heren Mohamed OURIAGHLI, Arnaud VERSTRAETE, mevrouw Zoé GENOT, mevrouw Carla DEJONGHE, mevrouw Joëlle MAISON, de heer Vincent DE WOLF, mevrouw Céline FREMAULT en mevrouw Françoise DE SMEDT)

Artikel 2

In artikel 247/1, § 1, eerste lid, de woorden: “zijn echtgeno(o)t(e) of wettelijk samenwonende” vervangen door de woorden “zijn echtgeno(o)t(e), wettelijk samenwonende of feitelijk samenwonende partner”.

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe beter rekening te houden met alle huidige gezinsvormen.