

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2023-2024

18 SEPTEMBER 2023

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**

AMENDEMENTEN

na verslag

Zie:

Stukken van het Parlement:

A-724/1 – 2023/2024: Ontwerp van ordonnantie.

A-724/2 – 2023/2024: Verslag.

**PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 2023-2024

18 SEPTEMBRE 2023

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**

AMENDEMENTS

après rapport

Voir:

Documents du Parlement:

A-724/1 – 2023/2024: Projet d'ordonnance.

A-724/2 – 2023/2024: Rapport.

Nr. 1 (van de heren Mohamed OURIAGHLI (FR), Martin CASIER (FR) en mevrouw Nadia EL YOUSFI (FR))

Artikel 2

In het ontworpen artikel 247/2, § 1, tweede lid, de volgende wijzigingen aan te brengen:

- 1° *de woorden "door de verhuurder" schrappen;*
- 2° *de woorden "aan de echtgenoot van de huurder of de wettelijk samenwonende" te vervangen door de woorden "aan de andere houders van het voorkeurrecht bedoeld in artikel 247/1 die hun rechten niet kunnen doen gelden".*

VERANTWOORDING

Amendement 1° strekt ertoe kennisgevingen die door de notaris of de vastgoedmakelaar aan de huurder worden gedaan, aan de andere begunstigden van het voorkeurrecht tegenstelbaar te maken.

Amendement 2° strekt ertoe artikel 247/2 aan te passen aan het in de commissie goedgekeurde amendement, dat artikel 247/1 wijzigt en het voordeel van het voorkeurrecht uitbreidt naar feitelijk samenwonenden. Net als een wettelijk samenwonende kan een feitelijk samenwonende die niet door de huurder is ingelicht over het voorkeurrecht, zich niet keren tegen de verhuurder die zijn informatieplicht aangaande de verkoop correct heeft nageleefd, en dient hij zich te keren tegen de huurder op wiens naam de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats is afgesloten.

Nr. 1 (de MM. Mohamed OURIAGHLI (FR), Martin CASIER (FR) et Mme Nadia EL YOUSFI (FR))

Article 2

Dans l'article 247/2, § 1^{er}, alinéa 2, en projet, apporter les modifications suivantes:

- 1° *supprimer les mots «par le bailleur»;*
- 2° *remplacer les mots «conjoint du preneur ou au cohabitant légal qui ne pourra faire valoir ses droits» par les mots «aux autres titulaires du droit de préférence tels que visés à l'article 247/1 qui ne pourront faire valoir leurs droits».*

JUSTIFICATION

L'amendement au 1° vise à rendre opposables aux autres titulaires du droit de préférence les notifications au preneur réalisées par le notaire et l'agent immobilier.

L'amendement au 2° vise à adapter l'article 247/2 à l'amendement voté en commission, qui modifie l'article 247/1 et élargit le bénéfice du droit de préférence aux cohabitants de fait. Tout comme le cohabitant légal, le cohabitant de fait qui n'a pas été informé du droit de préférence par le titulaire du bail de résidence principale ne peut pas se retourner contre le bailleur qui a valablement notifié la vente du bien et doit se retourner contre le locataire, titulaire du bail.

Mohamed OURIAGHLI (FR)
Martin CASIER (FR)
Mme Nadia EL YOUSFI (FR)

Nr. 2 (van mevrouw Carla DEJONGHE (NL) en de heer Guy VANHENGEL (NL))

Artikel 2

In het ontworpen artikel 247/2, § 7, een tweede lid toevoegen, luidend als volgt:

“De kennisgevingen, intentieverklaringen en aanbiedingen worden door de verhuurders, de vastgoedmakelaars of notarissen geldig aan de huurder geadresseerd die als enige verantwoordelijk is om de andere begunstigden van het voorkeurrecht in te lichten.”.

VERANTWOORDING

Die precisering is nodig om te beletten dat alle personen die in de gehuurde woning gedomicilieerd zijn, elk apart alle kennisgevingen, intentieverklaringen en aanbiedingen moeten ontvangen. Die formaliteiten zullen aldus enkel gericht zijn tot de huurder, die in die hoedanigheid opgenomen is in de huurovereenkomst. Hij zal ervoor moeten zorgen dat de andere personen die met hem in de gehuurde woning gedomicilieerd zijn, op hun beurt ingelicht zijn van de procedure. Zoniet zal het een onmogelijke opdracht voor de notaris zijn om te kunnen verifiëren dat alle personen die in het gehuurde pand hun domicilie hebben, 1) recht hebben op het recht van voorkeur en 2) wel volledig en correct werden geïnformeerd. Daarbovenop zou de notaris beide ouders van minderjarigen die in die woning hun domicilie hebben, ook moeten inlichten, ook al wonen zij niet samen.

Carla DEJONGHE (NL)
Guy VANHENGEL (NL)

N° 2 (de Mme Carla DEJONGHE (NL) et M. Guy VANHENGEL (NL))

Article 2

Dans l'article 247/2, § 7, en projet, ajouter un alinéa 2 rédigé comme suit:

«Les notifications, déclarations d'intention et offres sont valablement adressées par les bailleurs, les agents immobiliers ou notaires au preneur qui est seul responsable d'informer les autres bénéficiaires du droit de préférence.».

JUSTIFICATION

Cette précision est nécessaire afin d'éviter que toutes les personnes domiciliées dans le bien loué ne doivent recevoir chacune séparément l'ensemble des notifications, déclarations d'intention et offres. Ces formalités seront donc uniquement adressées au preneur mentionné en cette qualité dans le bail. Il devra veiller à ce que les autres personnes domiciliées avec lui dans le bien loué soient à leur tour informées de la procédure. Sans quoi, il sera impossible au notaire de vérifier que toutes les personnes domiciliées dans le bien loué 1) bénéficient du droit de préférence et 2) ont bien été informées de manière complète et correcte. En outre, le notaire devrait également informer les deux parents des mineurs domiciliés dans ce bien, même s'ils ne vivent pas ensemble.