

**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. 3 (van de heren Mohamed OURIAGHLI (FR), Martin CASIER (FR), mevrouw Nadia EL YOUSFI (FR), de heer Guy VANHENGEL (NL) en mevrouw Carla DEJONGHE (NL))

### Artikel 2

**Het tweede lid van het ontworpen artikel 247/2, § 1, vervangen door de volgende bepaling:**

*“Kennisgevingen die in toepassing van dit artikel worden gedaan, zijn van rechtswege tegenstelbaar aan de andere houders van het voorkeurrecht bedoeld in artikel 247/1, die hun rechten enkel jegens de huurder kunnen doen gelden en geen beroep kunnen instellen tegen de verhuurder, de notaris of de vastgoedmakelaar.”.*

### VERANTWOORDING

Het amendement strekt ertoe:

- 1° de woorden “door de verhuurder” te 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”;
- 3° aan het slot van het lid, de woorden “, de notaris of de vastgoedmakelaar” toe te voegen.

Het 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. In die tegenstelbaarheid was al voorzien, maar enkel voor kennisgevingen gedaan door de verhuurder.

Het 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.

Het 3° strekt ertoe de verantwoordelijkheid voor de kennisgeving aan personen die gelijkgesteld zijn met de huurder, niet te leggen bij de notaris of de vastgoedmakelaar, maar wel bij de huurder die de huurovereenkomst waarop het voorkeurrecht betrekking heeft, heeft ondertekend.

N° 3 (de MM. Mohamed OURIAGHLI (FR), Martin CASIER (FR), Mme Nadia EL YOUSFI (FR), M. Guy VANHENGEL (NL) et Mme Carla DEJONGHE (NL))

### Article 2

**Remplacer l'alinéa 2 de l'article 247/2, § 1<sup>er</sup>, en projet, par la disposition suivante:**

*«Les notifications faites en application du présent article sont de plein droit opposables aux autres titulaires du droit de préférence tels que visés à l'article 247/1, qui ne pourront faire valoir leurs droits qu'à l'égard du preneur, sans recours contre le bailleur, le notaire ou l'agent immobilier.».*

### JUSTIFICATION

L'amendement vise à:

- 1° supprimer les mots «par le bailleur» après les mots «du présent article»;
- 2° remplacer les mots «conjoint du preneur, cohabitant légal» par les mots «aux autres titulaires du droit de préférence tels que visés à l'article 247/1»;
- 3° ajouter *in fine* de l'alinéa les mots «, le notaire ou l'agent immobilier».

Le 1° vise à rendre opposables aux autres titulaires du droit de préférence les notifications au preneur réalisées par le notaire et l'agent immobilier. Cette opposabilité était déjà prévue, mais pour les notifications réalisées par le bailleur uniquement.

Le 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.

Le 3° vise à ne pas faire peser la responsabilité de la notification du droit de préférence aux personnes assimilées au signataire du contrat de bail sur le notaire ou l'agent immobilier, mais bien sur le locataire signataire du contrat de bail.

Mohamed OURIAGHLI (FR)  
 Martin CASIER (FR)  
 Nadia EL YOUSFI (FR)  
 Guy VANHENGEL (NL)  
 Carla DEJONGHE (NL)

Nr. 4 (van de heer Vincent DE WOLF (FR))

*Artikel 2*

**Aan het einde van het ontworpen artikel 247/1, § 2, een 11° toevoegen, luidend als volgt:**

*“11° de verkoop van woningen aan een persoon ten aanzien van wie het reële en concrete bestaan van nauwe persoonlijke banden door de bevoegde rechter kan worden vastgesteld”.*

VERANTWOORDING

Het doel van dit amendement is rekening te houden met het feit dat bepaalde situaties, die niet louter een kwestie van biologische, echtelijke of adoptieve verwantschap zijn, een nauwe persoonlijke band tussen personen kunnen vormen, waarvan de bestendigheid het mogelijk maakt om feitelijke “familiebanden” te hebben.

Dit kan bijvoorbeeld de relatie zijn tussen een persoon die, zonder biologische, echtelijke of adoptieve verwantschap, heeft gezorgd voor of heeft bijgedragen aan de opvoeding, opleiding, het onderhoud of de huisvesting van een kind, zoals een natuurlijke vader. Dit kan bijvoorbeeld ook het geval zijn bij een persoon die langdurig een materiële of affectieve levensgemeenschap met een andere persoon heeft opgebouwd.

Door de verscheidenheid aan situaties die zich kunnen voordoen, kunnen deze ter beoordeling worden voorgelegd aan de bevoegde rechter, die volgens de memorie van toelichting de natuurlijke rechter van de huurovereenkomst zou zijn, aangezien het voorkeurrecht wordt ingevoerd in de verlenging van de huurovereenkomst van het hoofdverblijf.

De door dit amendement ingevoerde erkenning van feitelijke “familiebanden” lijkt noodzakelijk met het oog op het recht op eerbiediging van het privéleven en gezinsleven, zoals vastgelegd in artikel 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. In dit verband wordt verwezen naar het arrest *Katsikeros vs. Griekenland*, waarin is vastgesteld dat bij wijze van uitzondering bepaalde factoren kunnen aantonen dat een relatie voldoende bestendig is om dergelijke banden tot stand te brengen.

N° 4 (de M. Vincent DE WOLF (FR))

*Article 2*

**Ajouter *in fine* de l'article 247/1, § 2, en projet, 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 rencontrées 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.

Vincent DE WOLF (FR)