



RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

CONSEIL D'ÉTAT
section de législation

advies 72.565/3
van 20 januari 2023

avis 72.565/3
du 20 janvier 2023

over

sur

een voorontwerp van
ordonnantie 'houdende
wijziging van de Brusselse
Huisvestingscode met het oog
op de invoering van een
voorkeurrecht voor huurders
van wie de woning te koop
wordt aangeboden'

un avant-projet d'ordonnance
'portant modification du Code
bruxellois du Logement en vue
de mettre en place un droit de
préférence pour les locataires
d'un logement mis en vente'

Op 21 november 2022 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met territoriale ontwikkeling, en stadsvernieuwing, toerisme, de promotie van het imago van Brussel en biculturele zaken van gewestelijk belang verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een voorontwerp van ordonnantie ‘houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de invoering van een voorkeurrecht voor huurders van wie de woning te koop wordt aangeboden’.

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

Het verslag is uitgebracht door Githa SCHEPPERS, eerste auditeur.

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

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 20 januari 2023.

*

Le 21 novembre 2022, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Développement territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion de l'Image de Bruxelles et du Biculturel d'intérêt régional à communiquer un avis, dans un délai de trente jours, sur un avant-projet d'ordonnance 'portant modification du Code bruxellois du Logement en vue de mettre en place un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente'.

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

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

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

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 20 janvier 2023.

*

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond¹, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

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

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

BEVOEGDHEID

3. Uit artikel 14 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 'tot hervorming der instellingen', in samenhang gelezen met artikel 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 'met betrekking tot de Brusselse instellingen', vloeit voort dat binnen de grenzen van de bevoegdheden van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, de ordonnantie een recht van voorkoop kan invoeren.

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

¹ Aangezien het om een voorontwerp van ordonnantie gaat, wordt onder "rechtsgrond" de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Volgens de vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof hebben, voor zover zij er niet anders over hebben beschikt, de Grondwetgever en de bijzondere wetgever aan de gemeenschappen en de gewesten de volledige bevoegdheid toegekend tot het uitvaardigen van regels die eigen zijn aan de hun toegewezen aangelegenheden.⁴

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

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

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

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

Zo moet de notaris die de notariële akte moet verlijden, vóór de ondertekening nagaan of de huurder van het oorspronkelijk verhuurde goed wel degelijk werd ingelicht conform de wettelijke bepalingen en, in voorkomend geval, de verkoopprocedure opschorten indien de informatieplicht niet werd nageleefd, zodat de huurder van zijn voorkeurrecht kan gebruikmaken.

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

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

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

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

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

Zoals uit de ontworpen bepaling blijkt, is er op het ogenblik dat de notaris wordt gelast met het verlijden van de authentieke verkoopakte, in beginsel reeds “een verkoopovereenkomst of een soortgelijk schriftelijk document waarin de uitwisseling van instemmingen met betrekking tot het goed en de prijs is vastgelegd”. In dat geval kan evenwel niet langer gewag worden gemaakt van een voorkeurrecht voor de huurder, vermits zoals vermeld (opmerking 3) dat recht veronderstelt dat er nog *geen* verkoopovereenkomst is.

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

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

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

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

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

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Ontworpen artikel 247/1

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

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

In de memorie van toelichting wordt dienaangaande het volgende gesteld:

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

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

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

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

bestuur als de huurder op de hoogte te brengen van de intentie om te vervreemden, waarbij de termijn van de huurder om zijn beslissing te laten kennen, korter is dan die van de overheid.

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

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

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

Ontworpen artikel 247/2

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

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

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

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

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

Brusselse Huisvestingscode de huurder die in de woning is gedomicilieerd een voorkeurrecht geniet “voor zichzelf of voor zijn afstammelingen of adoptiekinderen of die van zijn echtgeno(o)t(e) of wettelijk samenwonende, op voorwaarde dat zij ook in die woning zijn gedomicilieerd”.

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

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

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

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

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

Ontworpen artikel 247/3

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

De beslissing van de rechter om de vordering tot indeplaatsstelling in te willigen brengt evenwel ook (vergaande) rechtsgevolgen met zich voor de verhuurder die het goed heeft verkocht in weerwil van het voorkeurrecht van de huurder. Zo is, wanneer de vordering tot indeplaatsstelling wordt ingesteld voor de overschrijving van de authentieke akte op het hypotheekkantoor, de indeplaatsgestelde niet langer gehouden tot de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte tot verkoop en tot de lasten waarin de koper heeft

toegestemd (ontworpen artikel 247/3, § 1, derde lid),⁷ en moet de overdrager de koper vergoeden voor de kosten van de akte (ontworpen artikel 247/3, § 1, zesde lid).

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

9.2. Luidens het ontworpen artikel 247/3, § 1, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode is de indeplaatsgestelde slechts gehouden tot de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte tot verkoop en tot de lasten waarin de koper heeft toegestemd, voor zover de lasten (lees: de verplichtingen en de lasten) werden overgeschreven vóór de vordering tot indeplaatsstelling.

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

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

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

9.3. Luidens het ontworpen artikel 247/3, § 1, zesde lid, van de Brusselse Huisvestingscode moet de overdrager de koper vergoeden voor de kosten van de akte. De registratierechten worden op verzoek van de koper terugbetaald door de fiscale administratie die belast is met het innen van deze rechten.

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

⁷ Maar zie dienaangaande opmerking 9.2.

In de memorie van toelichting wordt evenwel gewag gemaakt van:

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

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

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

*

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

1. En application de l'article 84, § 3, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la section de législation a fait porter son examen essentiellement sur la compétence de l'auteur de l'acte, le fondement juridique¹ et l'accomplissement des formalités prescrites.

*

PORTÉE DE L'AVANT-PROJET

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

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

COMPÉTENCE

3. Il découle de l'article 14 de la loi spéciale du 8 août 1980 'de réformes institutionnelles', combiné avec l'article 4 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 'relative aux institutions bruxelloises', que, dans les limites des compétences de la Région de Bruxelles-Capitale, l'ordonnance peut instaurer un droit de préemption.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Selon la jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle, le Constituant et le législateur spécial, dans la mesure où ils ne disposent pas autrement, ont attribué aux communautés et aux régions toute la compétence d'édicter les règles propres aux matières qui leur ont été transférées⁴.

4.3. Le droit de préférence prévu par l'article 247/1, en projet, du Code bruxellois du Logement porte sur « un logement qui fait l'objet d'un bail de résidence principale » à la condition que le preneur soit domicilié dans ledit logement. La compétence des régions en matière de baux d'habitation englobant, comme déjà indiqué, les règles relatives aux « obligations et droits du bailleur » et aux « obligations et droits du preneur », le législateur

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

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

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

ordonnancier peut dès lors prévoir un droit de préférence pour le locataire d'un bien destiné à l'habitation. En effet, il s'agit d'un droit découlant de sa qualité de locataire. En outre, le dispositif en projet porte sur la transmission du bien loué, lequel, selon les travaux préparatoires cités, relève également de la compétence régionale en matière de baux d'habitation.

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

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

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

Ainsi, il incombe au notaire chargé de l'adoption de l'acte notarié, de s'assurer avant la signature, que le locataire du bien initialement loué a bien été prévenu, conformément aux dispositions légales et, le cas échéant, de suspendre la procédure de vente, si cette obligation d'information n'a pas été respectée, afin de lui permettre d'activer son droit de préférence.

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

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

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

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

Ainsi qu'il ressort de la disposition en projet, dès le moment où le notaire est chargé de passer l'acte authentique de vente, il y a en principe déjà « un compromis de vente ou un écrit similaire constatant l'échange des consentements sur le bien et sur le prix ». Dans ce cas, il ne peut cependant plus être fait mention d'un droit de préférence pour le locataire, puisque ce droit suppose, comme il a déjà été mentionné (observation 3), qu'il n'y ait *pas encore* de compromis de vente.

En prévoyant dans ce cas encore la notification au locataire et en lui donnant la possibilité d'accepter le prix et les conditions mentionnés dans le *compromis de vente*

conformément à l'article 247/2, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement, l'avant-projet instaure plutôt un droit de préemption, pour lequel la région est compétente en vertu de l'article 14 de la loi spéciale du 8 août 1980.

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

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

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

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

EXAMEN DU TEXTE

Article 247/1 en projet

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

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

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

« Enfin, il convient de prendre en compte le droit de préemption existant déjà en matière d'urbanisme, suivant les articles 260 et suivants du CoBAT. Afin d'éviter une multiplication de droits de préemption concurrents, susceptibles de porter une atteinte

disproportionnée à l'exercice du droit de propriété, le présent projet d'ordonnance ne trouvera pas à s'appliquer lorsque le bien mis en vente se situe dans le périmètre du droit de préemption visé par le CoBAT et qu'un pouvoir public a décidé de mettre en œuvre ce droit de préemption ».

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

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

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

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

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

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

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

Article 247/2 en projet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 247/3 en projet

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

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

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

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

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

En outre, en libérant le preneur subrogé à l'acquéreur de toutes les obligations résultant pour l'acquéreur de l'acte authentique de vente et des charges consenties par l'acquéreur, le régime en projet crée une ingérence dans le droit de propriété du vendeur qui n'est pas raisonnablement justifiée au regard de l'objectif poursuivi par le législateur ordonnancier. Il va de soi que le subrogé ne peut être tenu de payer le prix de vente au vendeur, puisqu'il résulte

⁷ Voir toutefois à cet égard l'observation 9.2.

de l'article 247/3, § 1^{er}, alinéa 5, en projet, du Code bruxellois du Logement que le titulaire du droit de préférence subrogé rembourse à l'acquéreur le prix payé par lui. Toutefois, si l'acquéreur s'est engagé à d'autres charges ou obligations dans l'acte authentique, par exemple en accordant au vendeur un droit de passage, le fait que cet acte n'ait pas encore été transcrit au moment de l'introduction de l'action en subrogation ne peut justifier que le subrogé soit dispensé de cette obligation.

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

9.3. Aux termes de l'article 247/3, § 1^{er}, alinéa 6, en projet, du Code bruxellois du Logement, le cédant est tenu d'indemniser l'acquéreur pour les frais de l'acte. Les droits d'enregistrement sont restitués à la demande de l'acquéreur par l'administration fiscale en charge de la perception de ces droits.

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

L'exposé des motifs fait toutefois mention d' :

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

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

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

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

DE GRIFFIER - LE GREFFIER

DE VOORZITTER - LE PRÉSIDENT

Astrid TRUYENS

Jeroen VAN NIEUWENHOVE