



Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale  
Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

## **AVIS DU CONSEIL CONSULTATIF DU LOGEMENT CONCERNANT L'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**

Vu l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, le Conseil consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, s'est réuni le 18 novembre 2022, à la suite de la demande d'avis du 10 novembre 2022 de la Secrétaire d'État au Logement relative au texte : «*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*».

Les documents sur lesquels se fonde le présent avis sont :

- L'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
- La Note au Gouvernement y relative

### **Le Conseil Consultatif du Logement remet l'avis qui suit :**

Le Conseil se montre divisé sur cet 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.

Les membres opposés au projet s'interrogent sur la pertinence de ce projet et la réponse qu'il est censé apporter à la pénurie de logements en RBC.

Plusieurs membres soulignent également que les propriétaires consultent déjà leurs locataires lorsqu'ils envisagent de mettre le logement en vente.

En outre, ils estiment que ce projet vient compliquer les transactions sur le marché immobilier, et, risque de faire fuir les primo acquéreurs et certains investisseurs vers d'autres Régions.

Les membres qui soutiennent le projet y voient un outil utile. Cependant, certains craignent - si ce mécanisme se cantonne aux baux de longue durée – qu'il puisse inciter les bailleurs à favoriser le recours à des baux de courte durée. Dès lors, certains souhaiteraient que le mécanisme soit étendu à tous les baux de résidence principale.

En outre, certains estiment nécessaire d'assurer un accompagnement par le réseau associatif tel le Réseau Habitat pour les locataires aux faibles revenus lorsque ceux-ci se portent candidats à l'acquisition de leur logement.

Les membres suivants sont favorables au projet : IEB, la FÉBUL, le RBDH, le Réseau Habitat.

Les membres suivants sont opposés au projet : l'expert indépendant Daniel d'Ath, la Confédération Construction, l'IPI, les SNPC/VE, le Syndicat des Locataires.

Les membres suivants s'abstiennent : l'Association du Logement Social, la Chambre des notaires, FESOCOLAB, le Fonds du Logement, l'Ordre des architectes, la SLRB, L'UGEB.

Les Notaires formulent une série de remarques techniques en vue d'assurer le maximum de sécurité juridique au mécanisme proposé. Leur note est jointe au présent avis. Les SNPC / VE, l'IPI et les AIS joignent également une note au présent avis.

### **Analyse article par article**

#### - Art.247/1§1

Le Conseil note une erreur de traduction. La version néerlandaise reprend les termes « Bij verkoop van een woning... », alors que la version française du texte précise « En cas de mise en vente d'un logement... ».

#### - Art.247/1§2

Le texte exclut les cas de sous-location. Or, les AIS fonctionnent soit avec des baux de résidence principale (avec les propriétaires) et de sous-location (avec les locataires), soit avec des mandats de gestion (avec les propriétaires) et des baux de location (avec les locataires). L'exclusion des baux de sous-location engendre donc une discrimination entre les locataires dans les AIS, discrimination qui dépend du contrat que l'AIS aura signé avec le propriétaire. Dans le cas d'un mandat, le locataire devrait bénéficier du droit de préférence. Dans le cas d'un bail, le sous-locataire n'en bénéficiera pas. Les deux catégories devraient pouvoir bénéficier du même droit.

#### - Art.247/1§3.1

Il convient de modifier le texte comme suit : « pour autant qu'il n'y ait pas de faculté d'élection de command ».

#### - Art.247/1§3.2

Le Conseil s'interroge sur la signification des termes « jouissance en exclusivité ou en communauté » ? Que vise-t-on par les termes « jouissance en communauté » ?

#### - Art.247/1§3.4

Il convient de corriger le texte comme suit : « aliénation dans le cadre de fusion... ».

#### - Art.247/1§3.9

Quid des cas d'occupation multiple d'un immeuble de rapport, et, que suite au départ des autres locataires, il n'en reste qu'un. Y a-t-il un droit de préférence en faveur du locataire restant pour acquérir l'entièreté de l'immeuble ? Si l'intention du législateur n'est pas celle-là, le conseil suggère de retirer les termes « occupés par plusieurs locataires différents ».

- Art.247/1§3.10

Le Conseil suggère d'ajouter à la liste des cas d'exclusion les termes : « cession de droits indivis entre coïndivisaires ».

- Art.247/1§4

Le Conseil propose de reformuler ce paragraphe comme suit : « l'exercice du droit de préférence s'exerce sans préjudice de tout droit de préemption prévu par le CoBAT en faveur de pouvoirs publics. ».

- Art.247/2.2§1

Le Conseil souhaite que les termes « accusé de réception » soient retirés du texte. Un recommandé simple devrait suffire. Le Conseil prône la prise en compte de la date d'envoi comme point de départ des délais.

D'autre part, le Conseil s'interroge quant à l'utilité de maintenir l'application de l'art.242 du CBL pour les baux de résidence principale dans la mesure où le preneur sera déjà informé de la mise en vente par la notification du droit de préférence.

- Art.247/2§1.2

Le Conseil demande la suppression des termes : « si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur ».

- Art.247/2§1.3

Le Conseil suggère de compléter le début de ce paragraphe dans le sens suivant : « À défaut d'avoir notifié un droit de préférence ».

En outre, les notaires sont chargés de vérifier le respect du droit de préférence, ils devraient dès lors se voir attribuer l'autorisation légale de consulter le RN du locataire présumé. Il serait donc utile d'insérer un article en ce sens.

Il est suggéré de supprimer la mention au délai de 60 jours qui semble ne pas avoir d'utilité puisque le notaire devra de toute façon attendre l'expiration du délai pour l'exercice du droit de préférence/préemption avant de passer l'acte.

- Art.247/2§2

Le Conseil suggère de se baser sur la superficie PEB et non les superficies sol et plancher.

- Art 247/2§3

Le Conseil suggère de compléter par les termes « de la réception d'une des notifications visée au §1 ».

Il est suggéré de préciser que le délai de 30 jours doit être respecté sous peine de forclusion, et, de supprimer les termes « sauf cas de force majeure ».

- Art 247/2§4

Le délai de 6 jours semble trop bref. Le Conseil suggère d’allonger ce délai si la date de réception devait être modifiée en date de l’envoi.

D’autre part, le Conseil invite à supprimer les termes « sauf cas de force majeure ».

- Art.247/2§5

Il faut ajouter un §5bis relatifs aux adjudications publiques en ligne de type « biddit ». Une proposition d’article a été rédigée par les notaires dans la note qui restera annexée au présent avis.

- Art.247/2§6

Le Conseil estime que les termes « de la présente section » doivent se substituer aux termes « du présent article ». Le recommandé doit pouvoir être envoyé sans accusé de réception.

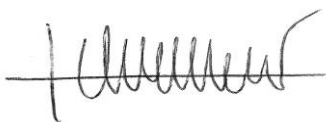
- Art.247/3

La question de la restitution des droits d’enregistrement devrait également figurer dans le code des droits d’enregistrement, d’hypothèque et de greffe.

Le Conseil consultatif du Logement a remis son avis en application de l’article 97 du Code du Logement.

Il rappelle qu’en application de l’article 99 § 2, lorsqu’un point de vue est soutenu par au moins la moitié de ses membres, « **le Gouvernement doit préciser les motifs pour lesquels il s’écarte éventuellement de ce point de vue** ».

Pour le Conseil, le 18 novembre 2022,



Isabelle QUOILIN  
Présidente



Werner VAN MIEGHEM  
Vice-Président