

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 19 juli 2018 houdende wijziging van het besluit van de Waalse Regering van 30 maart 2006 betreffende de openbare dienstverplichtingen op de elektriciteitsmarkt, het besluit van de Waalse Regering van 30 maart 2006 betreffende de openbare dienstverplichtingen op de gasmarkt en het besluit van de Waalse Regering van 17 juli 2003 betreffende de plaatselijke commissie inzake bericht van onderbreking, artikelen 72 en 73;

Gelet op het ministerieel besluit van 11 januari 2022 tot bepaling van het bedrag van de forfaitaire tegemoetkoming die de distributienetbeheerder de leverancier verschuldigd is bij overschrijding van de termijn voor het plaatsen van een budgetmeter of de activering van de voorafbetalingsfunctie, en van de nadere schadeloosstellingsregels (hierna genoemd 'ministerieel besluit forfaitair bedrag van 11 januari 2022'), artikel 5;

Gelet op het advies CD-22e27-CWaPE-0907 van de CWaPE, verleend op 30 mei 2022;

Gelet op de vraag om advies binnen een termijn van 30 dagen, gericht aan de Raad van State op 12 april 2023, krachtens artikel 84, § 1, lid 1, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat er geen advies werd meegedeeld binnen deze termijn;

Gelet op artikel 84, § 4, lid 2, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat het noodzakelijk is om het ministerieel besluit forfaitair bedrag van 11 januari 2022 aan te passen, in zoverre de CWaPE het forfaitair bedrag dat de distributienetbeheerder de leverancier verschuldigd is bij overschrijding van de termijn voor het plaatsen van een budgetmeter of de activering van de voorafbetalingsfunctie heeft geactualiseerd,

Artikel 1. Artikel 7 van het ministerieel besluit forfaitair bedrag van 11 januari 2022 wordt als volgt vervangen: 'Art. 7. Dit besluit treedt in werking op de dag van zijn publicatie.'

Art. 2. Bijlage 1 van het ministerieel besluit forfaitair bedrag van 11 januari 2022 wordt als volgt vervangen:

'Bijlage 1 - Bepaling van het bedrag van de forfaitaire tegemoetkoming die de distributienetbeheerder de leverancier verschuldigd is bij overschrijding van de termijn voor het plaatsen van een budgetmeter of de activering van de voorafbetalingsfunctie

Krachtens de berekeningsmethode bedoeld in artikel 2 van het ministerieel besluit van 11 januari 2022 tot bepaling van het bedrag van de forfaitaire tegemoetkoming die de distributienetbeheerder de leverancier verschuldigd is bij overschrijding van de termijn voor het plaatsen van een budgetmeter of de activering van de voorafbetalingsfunctie, en van de nadere schadeloosstellingsregels, zijn de bedragen van de forfaitaire tegemoetkoming als volgt:

DNB	Elektriciteit (euro/EAN)	Gas (euro/EAN)
AIEG	15,1	/
AIESH	15,1	/
ORES	15,1	25,0
REW	15,1	/
RESA	80,9	188,3'

Namen, 6 juni 2023.

Ph. HENRY

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE — BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[C - 2023/45801]

28 SEPTEMBRE 2023. — 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 (1)

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté et Nous, Gouvernement, sanctionnons ce qui suit :

Article 1^{er}. La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Art. 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.

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C - 2023/45801]

28 SEPTEMBER 2023. — 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 (1)

Het Brusselse Hoofdstedelijke Parlement heeft aangenomen en Wij, Regering, bekrachtigen, hetgeen volgt :

Artikel 1. Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Art. 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.

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 :

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-propriété, 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 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.

À défaut, le notaire ou l'agent immobilier au sens de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le 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 ;

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° 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 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.

Bij ontstentenis is de notaris of de vastgoedmakelaar in de zin van het koninklijk besluit van 6 september 1993 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° 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 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 forclus.

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.

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

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, aanbiddingen 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. 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.

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. ».

Promulguons la présente ordonnance, ordonnons qu'elle soit publiée au *Moniteur belge*.

Bruxelles, le 28 septembre 2023.3

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,

R. VERVOORT

La Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée de la Mobilité, des Travaux publics et de la Sécurité routière,

E. VAN DEN BRANDT

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé de la Transition climatique, de l'Environnement, de l'Énergie et de la Démocratie participative,

A. MARON

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique, de la Promotion du Multilinguisme et de l'Image de Bruxelles,

S. GATZ

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Emploi et de la Formation professionnelle, de la Transition numérique et des Pouvoirs locaux,

B. CLERFAYT

—
Note

(1) Documents du Parlement:

Session ordinaire 2022-2023

A-724/1 Projet d'ordonnance

A-724/2 Rapport

Session ordinaire 2023-2024

A-724/3 Amendements après rapport

Compte rendu intégral:

Discussion: séances des lundi 18 et mardi 19 septembre 2023

Adoption: séance du mardi 19 septembre 2023

§ 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.

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."

Kondigen deze ordonnantie af, bevelen dat ze in het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Brussel, 28 september 2023.

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,

R. VERVOORT

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Mobiliteit, Openbare Werken en Verkeersveiligheid,

E. VAN DEN BRANDT

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Klimaattransitie, Leefmilieu, Energie en Participatieve Democratie,

A. MARON

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Financiën, Begroting, Openbaar Ambt, de Promotie van Meertaligheid en van het Imago van Brussel,

S. GATZ

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Werk en Beroepsopleiding, Digitalisering en de Plaatselijke Besturen,

B. CLERFAYT

—
Nota

(1) Documenten van het Parlement:

Gewone zitting 2022-2023

A-724/1 Ontwerp van ordonnantie

A-724/2 Verslag

Gewone zitting 2023-2024

A-724/3 Amendementen na verslag

Integraal verslag:

Bespreking: vergaderingen van maandag 18 en dinsdag 19 september 2023

Aanneming: vergadering van dinsdag 19 september 2023