

Le nouveau droit de préférence pour les locataires bruxellois

Depuis ce 1er janvier 2024, les droits de certains locataires bruxellois se sont étoffés en cas de vente de leur logement par le bailleur. En effet, le législateur bruxellois a mis en place un réel droit de préférence dont jouissent certains locataires.

Qui bénéficie de ce droit de préférence ?

Le locataire d'un logement affecté à sa résidence principale et au sein duquel le locataire est domicilié jouit de ce droit de préférence. Toutefois, les locataires de baux de courte durée (moins de 3 ans) ne sont pas visés par cette mesure.

Le législateur bruxellois n'a pas entendu limiter ce droit de préférence au seul locataire « officiel » (celui ou ceux ayant conclu le contrat de bail) mais l'a étendu, à condition que ces personnes soient domiciliées dans le logement, au conjoint du locataire, son cohabitant légal ou de fait, ses descendants (en ce compris les enfants adoptifs) ou ceux de son conjoint, cohabitant légal ou de fait.

Comment ce droit de préférence est-il garanti ?

Concrètement, préalablement à la conclusion d'une vente portant sur les lieux loués, le bailleur doit informer, par voie recommandée avec accusé de réception, le locataire « officiel » de son intention de vendre le logement occupé ainsi que du droit de préférence dont le locataire dispose et le prix auquel le bien est proposé à la vente.

À compter de la réception de ce courrier, le locataire « officiel » dispose d'un délai de 30 jours pour exercer ou non ce droit de préférence. Si ce droit est exercé pour le compte d'un autre bénéficiaire

du droit de préférence, ce-dernier signe également le courrier faisant état de l'exercice du droit de préférence.

Si le locataire officiel n'a pas fait exercice de son droit préférence et que le bien est finalement vendu à un prix inférieur à celui indiqué par le bailleur au locataire, le notaire chargé de cette vente sera tenu d'informer le locataire du nouveau prix. Le locataire dispose alors, à nouveau, du droit de faire valoir son droit de préférence endéans un délai de 7 jours à compter de la réception du courrier du notaire.

Dans l'hypothèse où ces règles ne seraient pas respectées et qu'une vente est conclue en méconnaissance du droit de préférence, le locataire dispose d'une action en subrogation visant à acquérir le logement aux conditions auxquelles il a été attribué à l'acquéreur. Cette action doit être introduite dans un délai d'un an à compter de la transcription de l'acte authentique de vente ou du procès-verbal d'adjudication publique.

Enfin, nous attirons expressément votre attention sur le fait qu'un régime différent est prévu pour les ventes publiques et que le contenu des différentes notifications et leur forme sont également réglementés. Notre équipe de droit immobilier se tient, bien entendu, à votre disposition pour apporter tous les éclaircissements nécessaires à cet égard.

Mechelsesteenweg 127A, b1 - 2018 Anvers

t. +32 3 260 98 60 | +32 2 790 44 44

Rue de la Régence 58 boîte 8 - 1000 Bruxelles

info@schoups.be

www.schoups.com