

Transcription du droit de préférence, de préemption ou d'option au bureau de Sécurité juridique

Le nouveau droit des biens est entré en vigueur le 1er septembre 2021 avec le livre III du (nouveau) Code civil. L'entrée en vigueur de certaines dispositions a pris un peu plus de temps.

Les actes qui accordent un droit de préférence, de préemption ou d'option sur un droit réel immobilier peuvent ainsi être transcrits au bureau de Sécurité juridique (anciennement appelé bureau des hypothèques) à partir du 1er juillet 2022. Il s'agit des droits suivants :

- Le droit d'option confère à son titulaire le droit de vendre/acheter un bien immobilier déterminé à un prix défini si l'autre partie manifeste la volonté de conclure un accord de vente-achat et lève ainsi l'option.
- Le droit de préférence consiste pour le propriétaire d'un bien immobilier déterminé à s'engager à vendre le bien de manière préférentielle à l'autre partie dans l'éventualité où ledit propriétaire viendrait à décider de vendre le bien en question. Dans le cadre du droit de préférence, le vendeur doit accorder au titulaire du droit de préférence la primeur des négociations et de l'achat du bien.
- Le droit de préemption confère à son titulaire le droit d'acheter en priorité le bien aux mêmes conditions contractuelles que celles que le propriétaire a convenues avec un autre candidat-acquéreur.

La possibilité de transcription du droit de préférence, de préemption ou d'option renforce la position du titulaire de ce droit. La transcription rend un droit opposable aux tiers. Le droit ayant ainsi été rendu public, les tiers ne peuvent plus se prévaloir de leur ignorance de son existence.

Quelle en est la conséquence concrète dans la pratique ? Si le tiers acquéreur n'a pas connaissance

du droit de préférence, de préemption ou d'option, et qu'il est donc de bonne foi, il est protégé. Le tiers acquéreur peut acquérir le bien et faire transcrire son titre au bureau de Sécurité juridique. Dans ce cas, le bénéficiaire du droit de préférence, de préemption ou d'option n'aura plus d'autre possibilité que de réclamer des dommages et intérêts au propriétaire du bien, mais verra le bien proprement dit lui échapper.

La publicité par le biais de la transcription en vertu du nouveau droit a pour effet de rendre le tiers acquéreur de mauvaise foi. Ce tiers acquéreur n'est plus protégé. Le droit de préférence, de préemption ou d'option lui est alors opposable. Le bénéficiaire du droit susmentionné peut invoquer la nullité de la vente entre le propriétaire et le tiers vendeur ??? acquéreur en application de la tierce complicité à la rupture du contrat d'autrui.

Depuis le 1er juillet 2022, la transcription d'un droit d'option, de préemption et de préférence a donc pour effet de rendre le droit opposable aux tiers. Elle rend les tiers de mauvaise foi, ce qui permet d'invoquer la nullité de la vente avec le tiers. Avant le 1er juillet 2022, l'intérêt de la transcription de ces droits de préférence, de préemption ou d'option était limité. Elle avait un effet purement informatif. Elle pouvait être prise en compte pour apprécier la mauvaise foi d'un tiers, mais ce n'était pas systématique.

Il est important que le titulaire du droit d'option, de préemption ou de préférence fasse procéder à la transcription de l'acte. Dans le cas contraire, le tiers acquéreur reste protégé s'il est le premier à faire transcrire son acte au bureau de Sécurité juridique.

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