

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1994-1995 (*)

15 MAART 1995

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Burgerlijk
Wetboek om een recht van voorkoop
voor de huurder van zijn
hoofdverblijfplaats in te voeren**

(Ingediend door de heren De Mol en Landuyt)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Het grondwettelijk recht op wonen garanderen is onze bekommernis. Met dit wetsvoorstel wensen wij de huurder van een hoofdverblijfplaats, zoals de pachter, een recht van voorkoop te verlenen, zonder al te veel vormvoorschriften in het leven te roepen of de opbrengst voor de eigenaar te verminderen.

In de eerste plaats wordt aan de eigenaar (of de instrumenterende ambtenaar) de verplichting opgelegd de huurder in kennis te stellen van de voorgenomen verkoop. Dit sluit uit dat een woning verkocht wordt zonder medeweten van de huurder, en maakt het mogelijk voor de huurder om, als hij geïnteresseerd zou zijn te kopen, tijdig zijn financiële draagkracht te onderzoeken.

Daarnaast wordt, in navolging van artikel 48 van de pachtwet, een concrete regeling voor de uitoefening van het recht op voorkoop voorgesteld, die er op neerkomt dat de huurder voorrang krijgt als hij dezelfde prijs als de geïnteresseerde koper wil betalen.

(*) Vierde zitting van de 48^e zittingsperiode.

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1994-1995 (*)

15 MARS 1995

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code civil en vue
d'instaurer un droit de préemption
dans le chef des locataires
d'une résidence principale**

(Déposée par MM. De Mol et Landuyt)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Garantir le droit constitutionnel au logement est une de nos préoccupations majeures. La présente proposition de loi vise à accorder un droit de préemption aux locataires d'une résidence principale, à l'instar de ce qui est prévu pour le preneur d'un bail à ferme, et ce sans imposer trop de formalités et sans porter atteinte aux revenus du propriétaire.

La présente proposition vise tout d'abord à obliger le propriétaire (ou le fonctionnaire instrumentant) à informer le preneur de la vente envisagée, ce qui exclut que le logement soit vendu à l'insu du preneur et permet à celui-ci, s'il est intéressé par l'achat, d'analyser sa capacité financière en temps utile.

Elle propose ensuite, à l'exemple de l'article 48 de la loi sur les baux à ferme, des règles concrètes pour l'exercice du droit de préemption, qui visent à accorder la priorité au preneur s'il est disposé à payer le même prix que le candidat acheteur.

(*) Quatrième session de la 48^e législature.

De sanctie wegens het miskennen van het recht op voorkoop, is een schadevergoeding van 20 % van de verkoopprijs.

J. DE MOL
R. LANDUYT

WETSVOORSTEL

Enig artikel

In Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling II « Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder » van het Burgerlijk Wetboek wordt een nieuw artikel 11bis ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 11bis. — § 1. Bij verkoop van een onroerend goed, dat overeenkomstig artikel 1 van deze afdeling bestemd is tot hoofdverblijfplaats, geniet de huurder het recht van voorkoop, zoals hierna bepaald.

§ 2. Bij openbare verkoop geeft de instrumenterende ambtenaar ten minste 15 dagen van te voren de huurder kennis van plaats, datum en uur van de verkoop. Voor het overige handelt hij overeenkomstig artikel 48, 2 van afdeling III inzake pacht.

§ 3. Bij verkoop uit de hand geeft de eigenaar, uiterlijk 15 dagen nadat hij het goed te koop gesteld heeft, hiervan kennis aan de huurder bij aangetekend schrijven met vermelding van het recht van voorkoop. De eigenaar mag het goed slechts uit de hand verkopen aan een ander dan de huurder, nadat hij deze laatste de gelegenheid heeft gegeven zijn recht van voorkoop uit te oefenen. Te dien einde geeft de instrumenterende ambtenaar de huurder kennis van de inhoud van de akte die is opgesteld onder opschortende voorwaarde van niet uitoefening van het recht van voorkoop en waarbij de identiteit van de koper opengelaten wordt.

Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop.

Aanvaardt de huurder dit aanbod, dan moet hij daarvan aan de instrumenterende ambtenaar kennis geven binnen de maand na de kennisgeving, in welk geval de verkoop tussen partijen voltrokken is.

Is het aanbod niet aanvaard, dan mag de eigenaar het goed niet verkopen aan een derde tegen een lagere prijs of gunstiger voorwaarden dan in het aanbod.

Le non-respect du droit de préemption donnerait lieu à une indemnité correspondant à 20 % du prix de vente.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

Dans le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 2 — Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur » — du Code civil, il est inséré un article 11bis (*nouveau*), libellé comme suit:

« Art. 11bis. — § 1^{er}. En cas de vente d'un immeuble affecté à la résidence principale du preneur conformément à l'article 1^{er} de la présente section, celui-ci jouit d'un droit de préemption comme prévu ci-après.

§ 2. En cas de vente publique, l'officier instrumentant notifie au preneur les lieu, date et heure de la vente au moins quinze jours à l'avance. Pour le reste, il se conforme à l'article 48, 2, de la section 3, relative aux de baux à ferme.

§ 3. En cas de vente de gré à gré, le propriétaire informe le preneur de la mise en vente du bien, par la voie d'une lettre recommandée faisant état du droit de préemption, dans les quinze jours de cette mise en vente. Le propriétaire ne peut vendre le bien de gré à gré à une personne autre que le preneur qu'après avoir mis celui-ci en mesure d'exercer son droit de préemption. A cet effet, le fonctionnaire instrumentant informe le preneur de la teneur de l'acte qui est établi sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption et ne mentionne pas l'identité de l'acheteur.

La notification vaut offre de vente.

S'il accepte cette offre, le preneur doit notifier son acceptation au fonctionnaire instrumentant dans le mois de la notification, auquel cas la vente est parfaite entre parties.

Si l'offre n'est pas acceptée, aucune vente ne peut être consentie par le propriétaire à un tiers à un prix inférieur ou à des conditions plus favorables.

§ 4. In geval van verkoop met miskenning van de rechten van voorkoop van de huurder, heeft deze recht op een schadevergoeding van 20 % van de verkoopprijs.

3 maart 1995.

J. DE MOL
R. LANDUYT

§ 4. En cas de vente au mépris des droits de préemption du preneur, celui-ci a droit à des dommages-intérêts s'élevant à 20 % du prix de vente.

3 mars 1995.