



A Mme Nawal Ben Hamou, Secrétaire d'Etat
de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée
du Logement et de l'Égalité des chances

Boulevard du Régent 21-23
1000 Bruxelles

Bruxelles, le 24 novembre 2022

Objet : Avant-projet d'ordonnance sur un droit de préférence en faveur des locataires

Madame la Secrétaire d'État,

Grâce à des articles de presse, nous avons appris les détails du régime des droits de préférence. Vous souhaitez l'introduire au moyen d'un avant-projet d'ordonnance, récemment approuvé en principe par le gouvernement.

Au moyen de cette lettre, nous voulons/devons vous informer de la grande inquiétude que suscite cet avant-projet au sein du secteur du courtage immobilier et de la gestion de biens immobiliers. Nous le faisons à partir de Federia et CIB, respectivement les associations professionnelles pour les professionnels de l'immobilier francophones et néerlandophones.

En annexe de cette lettre, vous trouverez une note rédigée par les services juridiques de Federia et CIB. Nos services ont analysé l'avant-projet et recueilli leurs principaux commentaires dans cette note. Le document explique pourquoi l'avant-projet d'ordonnance dans sa forme actuelle présente de graves lacunes juridiques. En conséquence, selon nos services, il ne peut en aucun cas être approuvé sous sa forme actuelle.

Nous vous conseillons vivement d'ajuster l'avant-projet et de soumettre à nouveau une version modifiée pour analyse au Conseil consultatif du logement et au service législatif du Conseil d'État.

Nous regrettons également qu'il n'y ait pas eu de consultation préalable avec le secteur du courtage immobilier. Cependant, les agences immobilières sont directement touchées, comme en témoigne le fait qu'elles sont mentionnées à plusieurs reprises dans l'avant-projet. Ce manque de consultation préalable nous a également empêchés de vous informer plus tôt des problèmes juridiques que nous avons maintenant détectés.

En plus des nombreux problèmes juridiques, nous voyons des dangers politiques majeurs. Le droit de préférence pour le locataire en place perturbera davantage le marché du logement bruxellois. Cela crée un effet dissuasif supplémentaire pour les investissements dans l'offre locative abordable, alors que les besoins y sont déjà énormes. Après tout, les

propriétaires sont limités dans leurs possibilités d'obtenir le résultat de vente le plus optimal. En outre, le droit de préférence augmente la complexité et le délai d'exécution d'une transaction, alors qu'en revanche il n'offre aucune solution aux problèmes de logement abordable en Région de Bruxelles-Capitale.

L'avant-projet d'ordonnance ne traite pas des parties lésées/affectées, dont notamment l'acheteur initial. Toutefois, pour cet acheteur initial, il y a une atteinte grave à son droit de propriété.

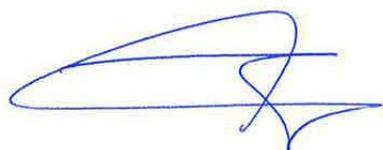
Nous voudrions également souligner que l'avant-projet ne démontre pas la nécessité d'un droit de préférence. Cela est d'autant plus vrai que le Code bruxellois du logement impose déjà une obligation d'information au locataire lors de la vente. Cette obligation d'information fonctionne bien dans la pratique et permet de surmonter le fait que le locataire se voit offrir la possibilité d'intervenir dans le processus de vente. En conséquence, il n'a pas été démontré pourquoi une réglementation plus intrusive est nécessaire, ce qui sape également la justification de l'atteinte au droit de propriété.

Compte tenu de tout cela, ainsi que de l'analyse de nos services juridiques, nous demandons toujours une consultation et une pause dans le processus législatif. Cela permettrait de cartographier toutes les conséquences de la proposition et d'examiner le contenu de l'avant-projet dans un contexte juridique.

Dans sa forme actuelle, nous, dans le secteur du courtage immobilier, n'avons d'autre choix que d'émettre un avis explicitement dissuasif et négatif sur cet avant-projet.

Les nombreux problèmes juridiques que pose le texte actuel sont susceptibles de donner lieu à des litiges juridiques et à des actions en justice, ce qui entraînera une perturbation supplémentaire de la situation du marché.

Cordialement,



Stephan De Witte,
Directeur Général CIB



Charlotte De Thaye,
Directrice Générale de Federia