NOTRE CONSEIL JURIDIQUE

PRIORITÉ DU LOCATAIRE EN CAS DE VENTE DU BIEN LOUÉ

En région bruxelloise, depuis le 6 janvier 2024, les locataires disposent d'un droit de préférence lors de la vente du bien qu'ils louent.

Afin de bénéficier de ce droit, le locataire doit être domicilié dans le logement et doit avoir signé un bail de résidence principale de longue durée (9 ans ou plus).

Préalablement à la conclusion de toute vente du logement mis en location, **le propriétaire doit informer, par voie recommandée avec accusé de réception, le locataire de son intention de vendre et du droit de préférence dont disposent le locataire et les membres de son ménage.** Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire, sauf s'il s'agit d'une vente publique. Dans son courrier, le propriétaire doit indiquer au locataire une série d'informations. Le locataire dispose ensuite d'un délai de 30 jours pour accepter ou non l'offre de vente. S'il ne répond pas dans ce délai, le locataire renonce à l'exercice du droit de préférence. Dans le cas où le propriétaire décide ensuite de vendre à de meilleures conditions ou à un prix inférieur, le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire, valable pendant une durée de 7 jours à compter de sa réception.

Tant l'agent immobilier que le notaire qui est chargé de la vente du bien doit vérifier si le locataire a été informé de son droit de préférence. Si ce n'est pas le cas, ils doivent l'en informer.

Une sanction est prévue par la nouvelle ordonnance lorsque la vente a eu lieu en violation des dispositions légales. Dans ce cas, le locataire lésé peut introduire une action en justice contre le nouvel acquéreur afin de devenir le nouveau propriétaire du bien.

Service d'aide juridique de Bravvo
02 279 65 66 - 02 208 00 87
servicejuridiquebravvo@brucity.be
bravvo.be