

Faculté de droit et de criminologie

Les difficultés liées à la vente publique via Biddit d'un bien loué

Analyse spécifique du bail de résidence principale
en Région de Bruxelles-Capitale, du bail à ferme
en Région wallonne et du bail commercial

Autrice : Faustine DUPONT
Promoteur : Etienne BEGUIN
Année académique 2024-2025
Master en droit à finalité spécialisée en justice civile et pénale

Plagiat et erreur méthodologique grave

Le plagiat, fût-il de texte non soumis à droit d'auteur, entraîne l'application de la section 7 des articles 107 à 114 du règlement général des études et des examens.

Le plagiat consiste à utiliser des idées, un texte ou une œuvre, même partiellement, sans en mentionner précisément le nom de l'auteur et la source au moment et à l'endroit exact de chaque utilisation*.

En outre, la reproduction littérale de passages d'une œuvre sans les placer entre guillemets, quand bien même l'auteur et la source de cette œuvre seraient mentionnés, constitue une erreur méthodologique grave pouvant entraîner l'échec.

* A ce sujet, voy. notamment <http://www.uclouvain.be/plagiat>.

Engagement d'intégrité – Travaux écrits et mémoires d'étudiant.e.s

Je reconnais avoir pris connaissance des règles d'or de l'honnêteté intellectuelle ainsi que des Lignes directrices sur l'usage responsable des outils d'intelligence artificielle de l'UCLouvain (disponibles sur le site www.uclouvain.be/drt - page "règlements") et je m'engage à respecter les valeurs d'intégrité et d'honnêteté qui fondent les règles et recommandations adoptées au sein de la communauté universitaire.

En particulier :

Engagement sur l'authenticité de mon mémoire/travail écrit

- Je déclare sur l'honneur que j'ai préparé et rédigé moi-même ce mémoire/travail écrit.

Reconnaissance du plagiat comme faute

- Je suis conscient·e que le plagiat consiste à réutiliser d'autres documents et sources, même partiellement, sans mentionner le nom de l'auteur ni/ou de la source. Reproduire littéralement des passages d'un autre document, éventuellement traduits, sans les placer entre guillemets, même si l'auteur et la source de cette œuvre sont mentionnés, constitue également un plagiat.
- Je reconnais que le plagiat constitue une faute grave qui entraîne l'application de la section 7 des articles 87 à 90 du Règlement général des études et des examens (RGEE).
- Je m'engage à ce que mon mémoire/travail ne constitue pas une reprise, même partielle, d'un autre document publié ou non, attribué à une personne ou anonyme.

Engagement à citer mes sources

- Je m'engage à attribuer à leur(s) auteur(s) toutes les idées, informations, données sur lesquelles je m'appuie. Je m'engage à référencer tous les emprunts intégrés au mémoire/travail (sous la forme de phrases, graphes, cartes, schémas, tableaux, etc.). Les références (par exemple, en note de bas de page) sont conformes aux exigences académiques et scientifiques (telles que présentées dans les cours de méthodologie, les séances de formation liées au Séminaire d'accompagnement des mémoires en Master et les guides de citation).

Engagement quant à l'usage d'outils d'intelligence artificielle (IA) générative

- Je m'engage à utiliser les outils d'IA générative, en particulier les générateurs de textes, de manière responsable, comme complément de mon apprentissage et sans chercher à contourner les exigences académiques.
- Je m'engage à respecter les Lignes directrices relatives à l'usage responsable de l'IA générative. Elles m'obligent notamment à référencer adéquatement les outils d'IA lorsque je reprends de manière littérale les contenus qu'ils ont générés. En revanche, certains usages de ces outils, par exemple comme assistant linguistique (pour corriger l'orthographe, la syntaxe ou le style), ne doivent pas être mentionnés.
- Je suis conscient·e que les contenus générés par ces outils d'IA ne reflètent pas nécessairement les faits/sources et je m'engage donc à toujours vérifier l'exactitude de ces contenus dans une démarche scientifique.
- Je m'engage à respecter toutes les consignes spécifiques pour le travail/mémoire, ainsi que les exigences de transparence et de documentation du processus ayant abouti au travail/mémoire, notamment en sauvegardant les conversations avec ces outils d'IA.
- Je m'engage à fournir, sur demande, des explications sur la manière dont j'ai utilisé ces outils.
- Je reconnais que le non-respect de ces exigences et de l'intégrité académique peut constituer un abus et être considéré comme une irrégularité au titre des articles 107 et suivants du RGEE et entraîner des sanctions telles que prévues aux articles 111 et suivants du RGEE.

Remerciements

Je tiens avant tout à remercier mon promoteur, Maître Etienne Beguin, pour son encadrement rigoureux et ses précieux conseils tout au long du processus qu'a représenté la rédaction de ce travail.

Je remercie également Monsieur Thomas Van Halteren, qui a généreusement accepté de partager son expertise et de répondre à toutes mes questions ainsi que Madame la juge Nathalie Cooremans, pour m'avoir aimablement prêté ses ouvrages juridiques lorsque je ne parvenais pas à les trouver en bibliothèque.

Enfin, je remercie particulièrement mes parents qui m'ont permis d'aller à l'université, m'ont constamment soutenue tout au long de mon parcours académique et ont consacré du temps à la relecture attentive de ce travail.

Table des matières

INTRODUCTION.....	1
TITRE 1 : Préalables à la mise en vente d'un bien loué.....	3
<i>Chapitre 1 : Analyse de la situation locative.....</i>	<i>3</i>
Section 1 : Types de baux analysés en fonction des régions.....	3
Sous-section 1 : Bail de résidence principale en Région de Bruxelles-Capitale	3
Sous-section 2 : Bail à ferme en Région wallonne	5
Sous-section 3 : Bail commercial.....	6
Section 2 : Support et opposabilité du bail.....	8
<i>Chapitre 2 : Préparation de la vente.....</i>	<i>10</i>
Section 1 : Contexte de la vente publique via Biddit	10
Section 2 : Obligation d'information du bailleur envers le locataire	13
Section 3 : Rôle central du notaire et préparation du dossier	14
Section 4 : Droit de préférence éventuel du preneur	15
Sous-section 1 : Origine conventionnelle	15
Sous-section 2 : Consécration légale du droit de préférence	19
§1. Champ d'application : Ordonnance du 28 septembre 2023 en Région de Bruxelles-Capitale	19
§2. Titulaires et bénéficiaires du droit de préférence	21
§3. Préalables à l'exercice du droit.....	23
§4. Mise en œuvre ou renonciation au droit de préférence.....	24
Section 5 : Droit de préemption du preneur de bail à ferme	27
Sous-section 1 : Cadre d'application	27
Sous-section 2 : Titulaires et bénéficiaires du droit de préemption	29
§1. Preneur lui-même.....	29
§2. Proches du preneur	30
Sous-section 3 : Obligations d'informations préalables à la vente publique	31
<i>Chapitre 3 : Rédaction du cahier des charges par le notaire et potentielles visites du bien.....</i>	<i>33</i>
Section 1 : Portée, accès et rédaction du cahier des charges.....	34
Sous-section 1 : Importance du cahier des charges et modalités de sa prise de connaissance	34
Sous-section 2 : Contenu du cahier des charges	35
§1. Prise en compte du bien loué et de son opposabilité	35
§2. Mention des éventuelles conditions suspensives de vente	37
§3. Examen de clauses particulières et obligations légales complémentaires	38

Section 2 : Publicité et organisation des visites	39
TITRE 2 : Phase de mise en vente sur le site Biddit	41
<i>Chapitre 1 : Le processus de vente sur Biddit</i>	<i>41</i>
Section 1 : Spécificités pratiques de la vente Biddit	41
Section 2 : Déroulement des enchères	43
<i>Chapitre 2 : Clôture des enchères et adjudication</i>	<i>46</i>
Section 1 : Suppression de la faculté de surenchère	46
Section 2 : Adjudication provisoire et définitive	47
Sous-section 1 : Adjudication, éventuellement sous condition suspensive	48
Sous-section 2 : Modalités d'exercice du droit de préemption par le preneur	49
Sous-section 3 : Cession du droit de préemption à un tiers	51
Sous-section 4 : Attribution du bien et effets de l'exercice du droit de préemption	52
Sous-section 5 : Répercussions juridiques en cas d'usage abusif ou d'inobservation du droit de préemption	53
TITRE 3 : Phase postérieure à la vente	55
<i>Chapitre 1 : Position du problème et définition du cadre légal</i>	<i>55</i>
<i>Chapitre 2 : Droits et obligations du nouvel acquéreur souhaitant expulser le preneur</i>	<i>57</i>
Section 1 : Observations préalables	57
Sous-section 1 : Moment à partir duquel le bail doit avoir date certaine	57
Sous-section 2 : Subrogation de l'acquéreur dans les droits et obligations du bailleur	58
Section 2 : Bail ayant date certaine antérieure à l'aliénation	59
Sous-section 1 : Régime applicable au bail commercial	59
§1. En l'absence de clause d'expulsion	60
§2. En présence d'une clause d'expulsion dans le bail initial	60
§3. Baux de courte durée	63
Sous-section 2 : Régime applicable au bail à ferme en Région wallonne	63
Sous-section 3 : Régime applicable au bail de résidence principale en Région de Bruxelles-Capitale	64
Section 3 : Bail sans date certaine antérieure à l'aliénation mais dont le preneur occupe les lieux depuis six mois ou un an	66
Sous-section 1 : Bail commercial dont le preneur occupe les lieux depuis six mois au moins et indemnité d'éviction	66
§1. Régime applicable	66
§2. Indemnité d'éviction éventuelle	67

Sous-section 2 : Bail à ferme en Région wallonne dont le preneur occupe les lieux depuis un an au moins	68
Section 4 : Bail n’ayant pas date certaine antérieure à l’aliénation et dont le preneur occupe les lieux depuis moins de six mois ou un an.....	69
Sous-section 1 : Bail commercial dont le preneur occupe les lieux depuis moins de six mois	69
Sous-section 2 : Bail à ferme en Région wallonne dont le preneur occupe les lieux depuis moins d’un an.....	70
CONCLUSION.....	71
BIBLIOGRAPHIE	74
<i>Législation</i>	74
<i>Jurisprudence</i>	76
<i>Doctrine</i>	78
<i>Autres</i>	83
ANNEXE	84

INTRODUCTION

A l'heure actuelle, il est indéniable que le monde juridique doit s'adapter aux nombreuses évolutions technologiques, le milieu de l'immobilier ne faisant pas exception à la règle. Depuis 2018, la Fédération royale du notariat belge a marqué un tournant significatif dans cette direction avec l'avènement de la plateforme « Biddit », permettant la dématérialisation des ventes publiques immobilières. Cette innovation technologique bouleverse les pratiques établies et soulève certaines questions juridiques, notamment lorsqu'il s'agit de la vente d'un bien occupé par un preneur.

En ce sens, une stabilité locative peut être bouleversée par un changement de bailleur suite à une aliénation du bien loué. Le mode de mise en vente aura un impact supplémentaire sur ce bouleversement, notamment lorsque le bien est vendu via une enchère publique dématérialisée. Qu'advient-il des droits, des obligations des différents acteurs et de l'impact que ceux-ci peuvent avoir lorsque le bien est mis en vente via une enchère publique Biddit ? Les garanties offertes au preneur sont-elles équivalentes à celles d'une vente publique classique ?

Ces interrogations s'inscrivent dans un paysage juridique déjà complexifié par la Sixième Réforme de l'État¹, ayant régionalisé la matière du bail. Ainsi, selon que le bien se situe en Région wallonne, flamande ou bruxelloise, les législations applicables diffèrent substantiellement. A cette distinction territoriale s'ajoute une différenciation en fonction du type de bail. En effet, les preneurs commerçants, agriculteurs ou encore locataires de leur résidence principale n'évoluent pas dans les mêmes cadres juridiques. Les régimes applicables aux baux de résidence principale en Région de Bruxelles-Capitale, aux baux à ferme en Région wallonne en comparaison avec le régime flamand, ainsi que celui des baux commerciaux situés en Belgique seront approfondis.

Le raisonnement suivi dans ce travail sera de fournir une réflexion évolutive des étapes à suivre lors d'une vente Biddit d'un bien loué : à partir du souhait ou du constat, par le propriétaire, de la nécessité de mise en vente du bien, jusqu'à son acquisition par un nouvel acquéreur. Le tout selon les différents types de baux et les différentes régions. Notre analyse vise donc à répondre, à chaque étape de la vente, aux préoccupations concrètes des acteurs concernés, soit du preneur, du propriétaire, du notaire instrumentant ou encore de l'acquéreur potentiel.

¹ Loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la Sixième Réforme de l'État, *M.B.*, 31 janvier 2014, art. 15, 16 et 17.

Ce mémoire s'articulera donc en trois parties distinctes et complémentaires :

Le premier titre examinera les étapes préalables à la mise en vente d'un bien loué. Nous y aborderons l'identification du type de bail, les régimes juridiques applicables selon les régions et la question cruciale de l'opposabilité du bail. Nous analyserons également les obligations relatives à la préparation de la vente telles que l'éventuelle obligation d'information du preneur, l'obligation de tenir compte du droit de préférence ou de préemption du preneur s'il en bénéficie, que ce droit soit légal ou contractuel et des impacts concrets que ceux-ci peuvent avoir dans le contexte de la vente publique Biddit. Enfin, la rédaction complète du cahier des charges par le notaire est également un préalable indispensable à la vente publique et sera donc étudiée.

Le deuxième titre portera sur la phase de mise en vente sur Biddit en elle-même, depuis l'ouverture des enchères jusqu'à l'adjudication définitive du bien. Les spécificités du processus de cette vente publique ainsi que l'éventuelle mise en œuvre du droit de préemption ou de préférence du preneur seront ici développées.

Le troisième titre étudiera le sort du bail une fois le bien vendu, en particulier lorsque l'acquéreur souhaite expulser le preneur. Les solutions retenues varieront selon plusieurs facteurs : la nature du bail, la localisation du bien, la date certaine éventuelle du bail, l'existence d'une clause d'expulsion dans le bail initial ou encore l'occupation prolongée du preneur dans les lieux.

Au cours de ce raisonnement chronologique, nous tenterons de souligner les avantages, mais également les inconvénients de la vente publique Biddit, notamment par rapport à la vente publique physique, en mettant le cas échéant, certaines lacunes législatives en exergue.

TITRE 1 : Préalables à la mise en vente d'un bien loué

Avant d'initier l'analyse de la vente publique Biddit proprement dite, il est nécessaire de poser les bases du cheminement que devra suivre les différents acteurs. Celui-ci sera donc précisé à travers nos différents chapitres, tout en délimitant le cadre de ce travail.

Chapitre 1 : Analyse de la situation locative

Ce premier chapitre vise à poser les bases du raisonnement subséquent. En effet, la situation locative influence de manière déterminante le sort du bail en cas d'aliénation du bien. Le type de bail conclu conditionnera le régime juridique applicable. Par ailleurs, la localisation du bien sera, elle aussi, à prendre en compte lors cette analyse. Ensuite, nous aborderons un aspect essentiel pour les parties, à savoir la question de la date certaine du bail.

Section 1 : Types de baux analysés en fonction des régions

Lors de cette section, nous développerons les différentes situations locatives sur lesquelles nous avons fait le choix d'axer notre raisonnement et les différentes bases légales y applicables.

Sous-section 1 : Bail de résidence principale en Région de Bruxelles-Capitale

Les baux de résidence principale représentent une part importante des contrats locatifs. Nous avons choisi de concentrer notre étude sur la Région de Bruxelles-Capitale, seule région où, en 2021, les locataires de logements classiques (62 pour cent) étaient plus nombreux que les propriétaires occupants (38 pour cent)². Au-delà de cet aspect démographique, notre sélection s'explique également par l'évolution législative propre à cette région, notamment l'ordonnance du 27 juillet 2017³ ou encore celle du 28 septembre 2023⁴, que nous aborderons plus amplement dans la suite du raisonnement.

Précisons d'emblée cette notion de « bail de résidence principale ». Il appartient à la catégorie des baux d'habitation et est ainsi soumis tant aux règles générales du bail d'habitation prévues dans le Code civil et le Code bruxellois du logement, qu'à des dispositions particulières de ce

² INSTITUT BRUXELLOIS DE STATISTIQUE ET D'ANALYSE, « 62% de locataires en RBC », disponible sur www.ibsa.brussels, 25 septembre 2024.

³ Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, *M.B.*, 30 octobre 2017 (ci-après : « Ordonnance Région Bx.-C. du 27 juillet 2017 »).

⁴ Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2023 portant modification du Code bruxellois du Logement en vue de mettre en place un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente, *M.B.*, 27 décembre 2023 (ci-après : « Ordonnance Région Bx.-C. du 28 septembre 2023 »).

dernier⁵. Ces articles permettent alors la conclusion de baux de résidence principale de longue ou de courte durée. Ce dernier ne peut excéder trois ans et se distingue du bail de longue durée, généralement conclu pour neuf ans, chaque régime étant assorti de règles particulières⁶. Quant à la notion de « résidence principale », celle-ci est une notion de fait⁷, appréciée par le juge du fond. La tâche sera parfois complexe pour ce dernier car il arrive que des justiciables aient plusieurs résidences, mais une seule résidence peut être qualifiée de principale⁸. Le juge tiendra alors compte d'éléments concrets tels que le lieu que rejoint l'intéressé après son travail, le lieu de travail, celui de l'école des enfants, la consommation en électricité, eau, gaz, etc⁹.

Toujours est-il qu'en région bruxelloise, l'article 234 du Code bruxellois du logement prévoit que le preneur ne peut affecter le bien loué à sa résidence principale qu'avec l'aval exprès ou tacite du bailleur, donné en principe avant l'entrée en jouissance. Toutefois, ce même article précise que cet accord peut également intervenir en cours de bail, à condition que le bailleur marque son adhésion à ce changement d'affectation. Le bail sera alors réputé prendre cours à la date de l'accord. Afin d'éviter tout refus du bailleur en cours de bail, nous recommandons au preneur de déterminer la destination du bien loué dès la conclusion du contrat.

Néanmoins, il est à noter que le droit de refus du bailleur est encadré. Ainsi, une objection sans justification valable ou se fondant uniquement sur sa convenance personnelle est invalide¹⁰. Une justification valable reposerait alors sur des éléments matériels ne permettant pas au bien de servir de résidence principale. Pensons, par exemple, à l'absence de cuisine ou de salle de bain¹¹. L'article 234 précise en ce sens qu'à défaut d'une telle justification expresse et sérieuse et sans indication de la résidence principale du preneur au cours du bail, toute clause interdisant cette affectation est réputée non écrite.

⁵ Code bruxellois du logement, art. 234 à 252.

⁶ Code bruxellois du logement, art. 237 et 238.

⁷ N. BERNARD et D. JOLY, *Le bail d'habitation à Bruxelles*, Limal, Anthémis, 2022, p. 153.

⁸ Voy. en ce sens, Projet de loi relatif aux registres de population et aux cartes d'identité, commentaire des articles, Doc., Sén., 1990-1991, n°1150/1, p. 9.

⁹ SERVICE PUBLIC FEDERAL INTERIEUR, *Instructions générales concernant la tenue des registres de la population* (version coordonnée du 7 juillet 2023), p. 16.

¹⁰ N. BERNARD et D. JOLY, *op. cit.*, p. 154 ; N. BERNARD, *Le bail d'habitation en Région bruxelloise*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 92 à 93.

¹¹ N. PUISSANT, *Manuel Permanent des Baux à Loyer et Commerciaux*, Gand, Story Publishers, mars 2020, p. C – II – 1 – 8a.

Enfin, les notions de « résidence principale » et de « domicile » ne doivent pas être confondues. En effet, là où la première est une situation de fait, la seconde s'entend d'une démarche administrative¹².

Sous-section 2 : Bail à ferme en Région wallonne

À nouveau, nous avons décidé d'orienter notre réflexion sur les dispositions applicables à une région en particulier, ici la Région wallonne. Le décret du Parlement wallon du 2 mai 2019¹³, modifiant le Code civil, a profondément révisé les règles relatives au bail à ferme¹⁴. Ce régime fera l'objet d'une comparaison avec celui applicable en Région flamande, où un décret concernant le bail à ferme du 13 octobre 2023¹⁵ a été adopté. Bien qu'inspiré du modèle wallon, le texte flamand s'en écarte sur certains points, que nous analyserons ultérieurement.

Ainsi, si la mise en œuvre des législations régionales diffère, le raisonnement sous-jacent reste similaire¹⁶. De fait, là où le législateur wallon opte pour une modification du Code civil en sa section portant sur « Des règles particulières aux baux à ferme »¹⁷ – ci-après « loi sur le bail à ferme » – dont les dispositions sont de nature impérative, le législateur flamand a, quant à lui, privilégié un décret autonome, abrogeant alors cette même section du Code civil.

Toutes deux s'appliquent aux baux de biens immeubles affectés principalement à l'exploitation agricole, à l'exclusion de la sylviculture, que cette affectation ait été convenue dès le début ou en cours de bail¹⁸. Il convient de bien circonscrire la question, dès lors qu'en 2020, en Wallonie, près de 70 pour cent des 713 000 hectares de superficie agricole utile étaient exploités en mode locatif¹⁹, la législation applicable aura un donc impact majeur sur le mode de vie des agriculteurs.

¹² N. BERNARD et D. JOLY, *op. cit.*, p. 154.

¹³ Décret de la Région wallonne du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, *M.B.*, 8 novembre 2019 (ci-après : « Décret w. du 2 mai 2019 »).

¹⁴ Loi du 4 novembre 1969 relative au bail à ferme, *M.B.*, 25 novembre 1969.

¹⁵ Décret de l'Autorité flamande du 13 octobre 2023 établissant les règles spécifiques concernant le bail à ferme, *M.B.*, 28 novembre 2023 (ci-après : « Décret fl. du 13 octobre 2023 »).

¹⁶ E. BEGUIN, « Réforme du bail à ferme en Région flamande : le décret du 13 octobre 2023 », *Rev. not. belge*, 2024, n°3196, p. 915.

¹⁷ An. C. civ., Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 3, modifié par le décret du 2 mai 2019, *M.B.*, 8 novembre 2019 (ci-après : « Loi sur le bail à ferme »).

¹⁸ Loi sur le bail à ferme, art. 1^{er}, 1° ; Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 4, 1°.

¹⁹ Projet de décret modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, exposé des motifs, *Doc.*, Parl. w., 2018-2019, n°1318, n°1, p. 3.

Le bail à ferme peut être défini comme « le contrat par lequel une personne, appelée bailleur, concède la jouissance d'un bien affecté principalement à une exploitation agricole à une autre personne, appelée preneur, pour un certain temps, et moyennant le paiement d'un prix, appelé fermage »²⁰. Ce contrat est consensuel, synallagmatique, à titre onéreux, successif et *intuitu personae*²¹. Par souci de concision, nous n'analyserons pas tous les aspects de cette définition.

Il suffit d'un accord entre les parties sur la conclusion d'un bail portant sur un bien rural et sur l'affectation de celui-ci à une exploitation agricole²² pour que la loi sur le bail à ferme soit applicable et ce même sans écrit. De fait, l'article 3 n'impose l'écrit qu'à titre probatoire. Fort heureusement, l'une des lignes de force des modifications apportées par le décret wallon touche désormais à l'exigence d'un contrat de bail écrit²³. En effet, la pratique avait démontré que la plupart des baux à ferme étaient verbaux²⁴. Ce renforcement se comprend notamment au regard de l'objectif visant à répondre à la demande des propriétaires de mettre en place une transparence accrue et une plus grande équité dans les relations contractuelles²⁵.

En sus de cette nouveauté, citons d'autres modifications, dont la liste suivante n'est pas exhaustive mais bien limitée aux principales. Dès lors, le décret wallon assimile le cohabitant légal au conjoint²⁶ ; prive, sauf exception, le preneur pensionné du droit de préemption²⁷ ; modifie les règles relatives à l'opposabilité du bail à l'acquéreur²⁸ ; introduit le bail de fin de carrière ainsi que le bail de courte durée²⁹ et permet au bailleur de donner congé pour vendre³⁰. Nous prendrons soin d'approfondir certaines de ces nouveautés au cours de notre analyse.

Sous-section 3 : Bail commercial

Contrairement aux autres types de baux, le bail commercial ne sera pas abordé selon une approche régionale. Ceci s'explique par le fait que la régionalisation n'a pas réussi à détrôner

²⁰ E. BEGUIN et A. CAPRASSE, *Bail à ferme et droit de préemption*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 51.

²¹ N. PUISSANT, *op. cit.*, décembre 2023, p. E – I – 2 – 1.

²² Cass. (1^{re} ch.), 12 décembre 2002, *Pas.*, 2002, p. 2410.

²³ E. BEGUIN, « Introduction », *Réforme du bail à ferme en Région wallonne : 30 ans après*, E. Beguin et F. Tainmont (dir.), Bruxelles, Larcier, 2019, p. 15.

²⁴ A. GRÉGOIRE, « Le bail à ferme », *Rev. dr. rur.*, 2021, n°1, p. 5.

²⁵ Exposé des motifs précité, *Doc.*, Parl. w., 2018-2019, n°1318, n°1, p. 4.

²⁶ Loi sur le bail à ferme, art. 2bis.

²⁷ Loi sur le bail à ferme, art. 52, 1°/1 et 57bis.

²⁸ Loi sur le bail à ferme, art. 55.

²⁹ Loi sur le bail à ferme, art. 8, §4 et 5.

³⁰ Loi sur le bail à ferme, art. 6, §4.

la loi du 30 avril 1951 en cette matière³¹, dont la plupart des dispositions sont impératives. Cette loi a inséré une section *Ilbis* dans l'ancien Code civil intitulée « Des règles particulières aux baux commerciaux », ci-après « loi sur les baux commerciaux ». Elle s'applique en complément du droit commun et ne prévaut que dans la mesure où elle y déroge³².

Nous nuancions toutefois ce constat suivant lequel les baux commerciaux subissent un sort juridique identique à travers le pays, puisque chaque région a instauré un régime particulier pour les « baux de courte durée » par leur décret ou ordonnance respective³³.

Désormais, une distinction s'impose entre les baux conclus pour neuf ans ou plus et ceux limités à une année, qualifiés de baux de « courte durée ». Ces derniers répondent aux besoins de la pratique, permettant désormais à un locataire de tester un projet ou de liquider un stock dans un cadre temporaire³⁴. L'émergence des magasins éphémères est alors favorisée, tout en permettant aux jeunes entrepreneurs d'oser prendre des risques avec de nouveaux concepts, sans engagement à long terme³⁵.

N'oublions toutefois pas que le principe reste que le contrat de bail commercial standard doit être conclu pour une durée minimale de neuf ans³⁶, prenant cours au moment de la mise en œuvre effective du bail³⁷. Cette période vise, quant à elle, à assurer au preneur une stabilité suffisante pour amortir les investissements réalisés lors de l'installation de son fonds de commerce dans le bien loué³⁸.

Enfin, outre la durée du contrat, certaines conditions cumulatives s'imposent pour qu'un contrat soit qualifié de bail commercial. Celles-ci sont rappelées par l'article 1^{er} de la loi sur les baux commerciaux et peuvent être résumées comme suit : un bail (1) ; ayant pour objet un immeuble ou une partie d'immeuble (bâti ou non) (2) ; affecté à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public (3) ; cette affectation devant être

³¹ Loi du 30 avril 1951 relative au bail commercial, *M.B.*, 10 mai 1951 (ci-après : « Loi sur les baux commerciaux »).

³² E. VAN DEN HAUTE, *Traité des contrats spéciaux*, Bruxelles, Larcier, 2024, p. 1026.

³³ Décret de l'Autorité flamande du 17 juin 2016 relatif à la location de courte durée en faveur du commerce et de l'artisanat, *M.B.*, 26 juillet 2016 (ci-après : « Décret fl. du 17 juin 2016 ») ; Décret de la Région wallonne du 15 mars 2018 relatif au bail commercial de courte durée, *M.B.*, 23 mars 2018 (ci-après : « Décret w. du 15 mars 2018 ») ; Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relative au bail commercial de courte durée, *M.B.*, 9 mai 2019 (ci-après : « Ordonnance Région Bx.-C. du 25 avril 2019 »).

³⁴ B. KOHL et C. BARÉ, *Le bail de droit commun, d'habitation et commercial*, Bruxelles, Larcier, 2022, p. 195.

³⁵ N. PUISSANT, *op. cit.*, décembre 2018, p. D – III – 3*bis* – 1.

³⁶ Loi sur les baux commerciaux, art. 3.

³⁷ W. VAN PUTTEN, « Duur van de handelshuurovereenkomst », *Praktijkgids Huur*, T. Dekeersmaecker en W. Van Putten (dir.), Mechelen, Kluwer, septembre 2024, p. III.3 – 3 en III.3 – 4.

³⁸ N. PUISSANT, *op. cit.*, septembre 2022, p. D – III – 2 – 2.

principale (4) et le bailleur devant avoir autorisé l'exercice de cette activité dans les lieux (5)³⁹. Ainsi, la qualification de « bail commercial » dans le contrat ne suffit pas. Ce sera au juge à apprécier *in concreto* si le bail qu'il a sous les yeux relève bien de cette dénomination⁴⁰.

Section 2 : Support et opposabilité du bail

Loin d'être secondaires, le support et l'opposabilité du bail sont essentiels à la protection du preneur, en particulier face à un acquéreur éventuel. Cette section vise à présenter différentes voies permettant de conférer date certaine au contrat, que ce soit d'initiative ou en raison d'une obligation légale.

Le bail peut être conclu verbalement ou par écrit. Nous avons vu *supra* que les baux à ferme notamment avaient tendance à être conclus oralement. Or, un bail verbal ne peut pas avoir date certaine et seul un bail doté d'une date certaine ou établi en la forme authentique peut être opposable à l'acquéreur en cas d'aliénation du bien⁴¹. C'est en ce sens que l'article 3 de la loi sur le bail à ferme permet à chaque partie de contraindre l'autre à établir un écrit, le cas échéant, par le biais d'une action en rédaction forcée⁴². Depuis l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 16 mai 2024, cette faculté est également ouverte aux preneurs liés par un bail verbal conclu avant le 1^{er} janvier 2020⁴³, laissant présager une multiplication des demandes judiciaires en ce sens⁴⁴.

L'article 8.22 du Code civil précise les trois moyens par lesquels un acte sous seing privé peut acquérir date certaine. Cela peut se faire via l'enregistrement du bail, par la constatation de sa substance dans un acte authentique ou encore à partir du jour où l'une des parties se trouve dans l'incapacité de modifier l'acte ou sa date, notamment en cas de décès. Précisons que ces règles s'appliquent indifféremment à tous les types de baux⁴⁵.

³⁹ E. VAN DEN HAUTE, *op. cit.*, p. 1029.

⁴⁰ B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 57 à 58.

⁴¹ A. MUREZ, « L'opposabilité des baux : le bail de droit commun », *For.Immo.*, 2023, n°51, p. 6 ; Y. MERCHERS, « Bail de résidence principale », *Rép. not.*, T. VIII, Les baux, L. III, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 224.

⁴² Loi sur le bail à ferme, art. 3, §1^{er}, al. 3.

⁴³ C.C., 16 mai 2024, n°53/2024 ; Contrairement à l'arrêt C.C., 2 mars 2023, n°32/2023, l'arrêt de 2024 n'impose pas au législateur wallon de remédier à cette lacune.

⁴⁴ Voy. en ce sens, E. BEGUIN, « L'arrêt de la Cour constitutionnelle du 16 mai 2024 : vers une extension de la possibilité de demander l'établissement d'un bail écrit aux baux verbaux anciens. Vers une multiplication des actions en rédaction forcée pour les baux à ferme verbaux anciens », note sous C.C., 16 mai 2024, n°53/2024, *Rev. not. belge*, 2024, n°3197, p. 969.

⁴⁵ Voy. en ce sens, E. BEGUIN, « Droit de préemption du preneur, opposabilité du bail et vente d'un bien loué : le nouveau droit wallon, une petite révolution... », *Tapas de droit notarial*, F. Tainmont et J.-L. Van Boxstael (dir.), Bruxelles, Larcier, 2019, p. 44.

Parmi ces trois formalités, l'enregistrement du bail nécessite un commentaire. Depuis 2007⁴⁶, la procédure varie selon que le bail porte sur un immeuble exclusivement affecté au logement principal de la famille ou d'une personne seule, ou non⁴⁷. Pour les baux de première catégorie situés en Région de Bruxelles-Capitale, c'est au bailleur qu'incombe l'obligation de procéder à l'enregistrement, gratuitement et dans les deux mois suivant la signature du contrat⁴⁸. Le preneur détient également cette faculté, sans y être légalement obligé⁴⁹. Précisons que l'absence de respect de cette formalité prive le bailleur du bénéfice de certains délais de congé ou encore de toute possibilité de révision ou d'indexation du loyer⁵⁰.

Le bailleur ne verra cependant pas son obligation facilitée s'il souhaite enregistrer son bail par voie électronique. De fait, depuis l'ordonnance bruxelloise du 25 avril 2024⁵¹, combinée avec l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 3 avril 2025⁵², il devra procéder à un double enregistrement sur deux plateformes différentes : « IRISrent » d'une part, et « MyRent », d'autre part⁵³.

Ensuite, pour les baux commerciaux et à ferme, tant le preneur que le bailleur sont soumis à l'obligation d'enregistrement⁵⁴. Celui-ci devant s'effectuer dans les quatre mois de la signature du contrat⁵⁵. De plus, des droits d'enregistrement y sont assimilés étant, en principe de 0,20 pour cent⁵⁶. Enfin, en cas de non-respect de cette obligation d'enregistrement, seule une amende fiscale pourra ici être réclamée⁵⁷.

Notons en outre que la date certaine conférée par l'enregistrement du bail initial ne s'étend ni aux avenants au contrat, ni aux documents constatant son renouvellement⁵⁸ et encore moins

⁴⁶ Loi-programme (I) du 27 décembre 2006, *M.B.*, 28 décembre 2006, art. 62.

⁴⁷ C. enreg., art. 19, 3°.

⁴⁸ Code bruxellois du logement, art. 228/5, al. 1^{er} et 2, inséré par l'ordonnance du 25 avril 2024, *M.B.*, 2 mai 2024.

⁴⁹ BRUXELLES LOGEMENT, « Enregistrement bail d'habitation », disponible sur www.be.brussels, *s.d.*, consulté le 2 mai 2025.

⁵⁰ Code bruxellois du logement, art. 228/5, al. 3, inséré par l'ordonnance du 25 avril 2024, *M.B.*, 2 mai 2024.

⁵¹ Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2024 modifiant le Code bruxellois du Logement et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue d'organiser l'enregistrement régional des baux d'habitation, *M.B.*, 2 mai 2024.

⁵² C.C., 3 avril 2025, n°59/2025.

⁵³ Voy. en ce sens, P. WILLEMS, « Enregistrement bruxellois : la Cour constitutionnelle donne raison au SNPC », *le CRI*, 2025, n°494, p. 4.

⁵⁴ C. enreg., art. 35, 6°.

⁵⁵ C. enreg., art. 32, 5°.

⁵⁶ C. enreg., art. 83 et 84.

⁵⁷ N. PUISSANT, *op. cit.*, juin 2012, p. C – II – 10bis – 4.

⁵⁸ Cass., 11 septembre 1987, *Pas.*, 1988, I, p. 41 ; Cass., 13 février 1976, *Pas.*, 1976, I, p. 655 ; Cass., 17 juin 1966, *Pas.*, 1966, I, p. 1326.

aux baux ayant fait l'objet de tacite reconduction. Ils seront alors considérés comme de « nouveaux baux » n'ayant pas date certaine, à moins qu'ils ne soient également enregistrés.

De surcroît, les baux de plus de neuf ans ou contenant quittance d'au moins trois années de loyer doivent faire l'objet d'une mesure de publicité supplémentaire, soit la transcription de leur bail au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale⁵⁹. L'absence de transcription n'aura cependant de conséquences que pour le preneur de bail commercial dans notre étude⁶⁰, lequel pourrait voir son bail réduit à la période de neuf ans en cours⁶¹.

Enfin, cette notion de « date certaine » du bail devra être combinée avec d'autres facteurs tels que : le moment de l'aliénation du bien, la transcription de l'exploit de saisie ainsi qu'avec le fait que le preneur occupe ou non les lieux loués depuis un certain temps. Toutes ces notions seront approfondies dans l'analyse subséquente.

Chapitre 2 : Préparation de la vente

Une fois le type de bail identifié et les formalités d'opposabilité accomplies, commence la phase de préparation de la vente. Il peut en effet arriver que même si le bien est loué, le bailleur décide de le mettre en vente. Plusieurs questions d'ordre pratique vont alors se poser. Nous commencerons par exposer brièvement les principes de la vente publique via Biddit, en les distinguant de ceux applicables à la vente publique physique. Nous aborderons ensuite le devoir d'information éventuel pesant sur le bailleur, suivi de l'importance de la préparation complète du dossier par le notaire, une figure centrale dans ce type de vente. Nous examinerons également les cas où un droit de préférence, légal ou conventionnel, peut être appliqué, avant de détailler l'éventuel droit de préemption du preneur.

Section 1 : Contexte de la vente publique via Biddit

Cette section portera sur le contexte pouvant mener à une vente publique via Biddit, ainsi que sur ce qui la différencie principalement d'une vente publique physique.

⁵⁹ C. civ., art. 3.30, §1^{er}, 6^o.

⁶⁰ A. DURIAU, « Titre 1 - De la transcription (art. 3.30 C. civ. – art. 1^{er} et 2 anc. L. hyp.) », *Tome V : Les sûretés et privilèges – Volume 3. Publicité foncière, hypothèques et privilèges immobiliers*, M. Grégoire et al. (dir.), Bruxelles, Bruylant, 2023, p. 56, 57, 77 et 78 ; Cass., 23 décembre 1977, *J.T.*, 1978, p. 559.

⁶¹ C. civ., art. 3.30, §2, al. 1^{er}.

Premièrement, la Cour de cassation, dans un arrêt fondateur du 9 juin 2016, définit la vente publique comme suit : « Une vente publique relevant du monopole des notaires (...) est une vente par laquelle la possibilité est offerte à un public réuni physiquement ou virtuellement de faire des offres concurrentes, l'une ayant connaissance de l'offre de l'autre, sans savoir nécessairement de qui émane l'offre et pour laquelle on sait dès le départ que le bien sera attribué à celui qui a fait l'offre la plus élevée ou qu'il sera retiré »⁶².

Tenant compte de cette définition jurisprudentielle et d'une modification législative datant de 2017⁶³, la Fédération royale du notariat belge est alors intervenue en 2018, rendant possible la réalisation des ventes publiques en ligne via le site Biddit⁶⁴. Notons d'emblée que ce dernier ne se limite pas aux ventes publiques puisqu'il permet également de réaliser des ventes en viager, ainsi que des ventes de gré à gré⁶⁵. Bien que nous nous focalisions sur les ventes publiques dans ce travail, il ne faut pas perdre de vue cette diversité d'options de vente offerte par le site.

Deuxièmement, la notion de vente publique regroupe plusieurs catégories, à savoir la vente publique volontaire, lorsque le propriétaire choisit d'y recourir, ainsi que la vente publique judiciaire, elle-même subdivisée en plusieurs catégories. D'une part, la vente judiciaire amiable peut intervenir dans des situations spécifiques, notamment en présence de mineurs ou encore de personnes protégées. D'autre part, la vente judiciaire forcée concerne, entre autres, les procédures sur saisie-exécution immobilière⁶⁶.

Selon notre approche, cette distinction sera essentiellement pertinente pour déterminer à quel moment le bail doit avoir date certaine⁶⁷ (cfr. *infra*).

Mis à part cela, le processus de mise en vente via Biddit sera relativement identique, qu'il s'agisse d'une vente publique judiciaire ou volontaire. Si ce n'est que, pour cette dernière catégorie, le vendeur est libre de ne pas accepter la meilleure enchère une fois le délai écoulé⁶⁸,

⁶² Cass. (1^{re} ch.), 9 juin 2016, *Rev. not. belge*, 2017, p. 791, note E. Beguin.

⁶³ Loi du 11 août 2017 portant insertion du Livre XX "Insolvabilité des entreprises", dans le Code de droit économique, et portant insertion des définitions propres au livre XX, et des dispositions d'application au Livre XX, dans le Livre I du Code de droit économique, *M.B.*, 11 septembre 2017, modifiée par la loi du 15 avril 2018, *M.B.*, 27 avril 2018.

⁶⁴ L. SPELTINCX, « De eenvormige verkoopsvoorwaarden bij een fysieke en online openbare verkoop », *Openbare verkoop van onroerend goed*, M. Muyle, K. Swinnen en S. Wynant (ed.), Brugge, die Keure, 2023, p. 39 ; Ph. BOSSELER, « Les ventes aux enchères en ligne de biens immobiliers : le premier bilan de Biddit », *For.Immo.*, 2020, n°30, p. 3.

⁶⁵ Voy., www.biddit.be.

⁶⁶ D. MICHIELS, « La vente publique », *La vente publique dans tous ses états*, L. Barnich et al. (dir.), Bruxelles, Larcier, 2014, p. 10.

⁶⁷ Notamment, C. jud., art. 1575.

⁶⁸ D. MICHIELS, *op. cit.*, p. 8.

quitte à vendre à un prix inférieur. Dans ce dernier cas, la vente sortirait du cadre des enchères publiques pour devenir une vente de gré à gré⁶⁹ (cfr. *infra*).

N'importe quel utilisateur se rendant sur le site Biddit peut visualiser différents types d'immeubles, signalés par une bande bleue pour les ventes de gré à gré et une bande rouge pour les ventes publiques. Pour ces dernières, une bande orangée supplémentaire indique la date et l'heure de fin des enchères. En effet, les ventes publiques via Biddit sont soumises à une période d'enchères légale fixée à huit jours calendrier⁷⁰ (cfr. *infra*).

Il s'agit là d'une première distinction par rapport aux ventes publiques physiques. De fait, ce type de vente a lieu, comme son nom l'indique, en présentiel, à une certaine date, une certaine heure, et dans un lieu déterminé⁷¹. Ce dernier est alors désigné librement par le notaire qui, en tenant compte de sa compétence territoriale et des usages locaux, peut organiser l'enchère tant dans une salle de vente, que dans sa propre étude notariale, dans l'immeuble à vendre lui-même ou encore dans un débit de boissons⁷².

Dès lors, l'un des avantages de la vente Biddit saute immédiatement aux yeux : elle permet de toucher un plus grand nombre d'acheteurs potentiels puisqu'il n'existe pas de limite géographique pour les éventuels acquéreurs⁷³. Ceux-ci devront simplement accomplir une formalité supplémentaire pour pouvoir enchérir (cfr. *infra*).

En sus de cette accessibilité accrue et du délai prolongé d'émission d'enchères, Biddit offre sans nul doute un moyen efficace pour obtenir le prix le plus proche de celui du marché⁷⁴.

Ces quelques arguments en faveur de la vente publique en ligne via Biddit ne représentent qu'une partie non exhaustive de la liste, dont nous continuerons à relever des éléments pertinents au cours de notre recherche.

⁶⁹ D. MICHIELS, « Tips 'n Tricks for Biddit », *Liber amicorum Aloïs Van den Bossche*, Chr. De Wulf, M. Op de Beeck en J. Verstraete (ed.), Brugge, die Keure, 2019, p. 479.

⁷⁰ X., « Biddit: la vente publique online en 11 questions et réponses concrètes », disponible sur www.notaire.be, 12 mai 2020.

⁷¹ G. DE LEVAL, « Ventes online versus ventes publiques physiques — Quid de la surenchère ? », *Rev. not. belge*, 2019, n°9, p. 820.

⁷² A. DELIÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *Rép. not.*, T. VII, *La Vente*, Brussel, Larcier, 1993, n°9 en 21, cité par L. SPELTINCX, *op. cit.*, p. 43.

⁷³ X., « Biddit : les avantages pour les vendeurs », disponible sur www.notaire.be, *s.d.*, consulté le 10 février 2025.

⁷⁴ Ph. BOSSELER, *op. cit.*, p. 4.

Section 2 : Obligation d'information du bailleur envers le locataire

Cette section aura pour objet de répondre à la question suivante : le bailleur qui envisage de vendre son bien doit-il en informer son locataire ? À ce jour, seule la Région de Bruxelles-Capitale a instauré une telle exigence en droit et ce par une ordonnance du 27 juillet 2017⁷⁵, dont nous analysons ici la portée.

Ainsi, l'ordonnance de 2017 introduit un nouvel article 242 dans le Code bruxellois du logement. Selon celui-ci, lorsqu'une vente de gré à gré est envisagée, le bailleur doit notifier au preneur, par lettre recommandée ou exploit d'huissier et avant toute communication publique, son intention de vendre le logement. Cela permet au preneur de faire enregistrer le bail *in extremis* si ce n'était pas encore le cas⁷⁶. Cette obligation est toutefois encadrée par certaines limites.

Premièrement, cet article 242 ne concerne que les ventes de gré à gré et reste inapplicable aux ventes publiques. Néanmoins, il restait opportun de l'analyser dans le cadre de ce travail puisque c'est le raisonnement sous-jacent à cette exclusion qui importe. Nous rejoignons ici N. Bernard lorsqu'il regrette la pauvreté des travaux préparatoires en termes de justification des choix opérés par le législateur⁷⁷. Cela étant, cette exclusion se comprend de manière incidente au regard des obligations de publicité retenues dans le cadre des ventes publiques, lesquelles se trouvent d'ailleurs renforcées via les ventes Biddit⁷⁸. L'intention de vendre du bailleur sera ainsi plus facilement portée à la connaissance du preneur.

Deuxièmement, les sanctions applicables au non-respect de ce droit sont relativement spéculatives puisque le preneur lésé dans son droit à l'information ne pourra recourir qu'au droit commun pour tenter d'obtenir d'éventuels dommages et intérêts. Nous insistons sur le terme « éventuel » car il lui faudra démontrer une faute du bailleur, en lien causal avec son dommage réellement subi, pour pouvoir prétendre à une indemnisation⁷⁹. Ceci, en pratique, rend l'obtention d'un dédommagement incertaine.

⁷⁵ Ordonnance Région Bx.-C. du 27 juillet 2017.

⁷⁶ N. BERNARD, « Le nouveau droit bruxellois du bail d'habitation. Baux d'habitation », *Jurim Pratique*, 2018, n°1, p. 200.

⁷⁷ N. BERNARD, « Questions choisies de droit du bail d'habitation en lien avec le notariat », *Rev. not. belge*, 2023, n°5, p. 465.

⁷⁸ V. TACK, « Biddit: alles wat je altijd al wilde weten! », *VlaNot Jaarboek*, 2019, p. 496 en 497.

⁷⁹ C. DE RUYT, « Le droit de préférence des locataires d'un logement à Bruxelles est voté », *For.Immo.*, 2023, n°52, p. 8.

En tout état de cause, la portée pratique de l'article 242 est à présent atténuée par la modification de l'article 229 du même code⁸⁰. En effet, la date certaine du bail n'a désormais plus d'impact sur les droits du nouvel acquéreur (cfr. *infra*). Ainsi, l'intérêt pour le preneur d'être préalablement informé s'en trouve sensiblement atténué.

Si cette disposition présente aujourd'hui un intérêt pratique réduit, elle s'inscrit néanmoins dans une évolution plus large du droit bruxellois pour les baux de résidence principale, en faveur d'une protection de plus en plus accrue du preneur. En ce sens, la Région de Bruxelles-Capitale a récemment franchi un pas supplémentaire, en 2023⁸¹, en accordant un droit de préférence légal au preneur. Nous traiterons cette évolution législative ultérieurement.

Section 3 : Rôle central du notaire et préparation du dossier

Cette section marque une nouvelle étape dans la mise en œuvre de la vente. En effet, si dans la section précédente le bailleur n'était qu'au stade de l'intention de vendre, celle-ci se concrétise désormais par l'intervention du notaire, figure centrale de la vente publique Biddit.

Ainsi, le notaire dispose d'un monopole en la matière des ventes publiques d'immeubles⁸², avec une exception concernant les pouvoirs publics vendant des biens appartenant au domaine privé de l'État⁸³. Exception que nous ne développerons pas davantage.

Le notaire est alors requis d'initiative par le vendeur, en cas de vente publique volontaire, ou désigné par décision de justice, en cas de vente publique forcée⁸⁴. Nous pourrions penser à une éventuelle difficulté pratique de mise en œuvre de la vente pour ce notaire. De fait, si pour les ventes publiques physiques la compétence territoriale est déterminante⁸⁵, avec Biddit un notaire peut être amené à vendre un bien très éloigné de son étude. En tant que telle, cette distance ne pose pas de problème au niveau du déroulement de la vente, celle-ci s'effectuant à distance. En revanche, nous verrons ultérieurement que les futurs acquéreurs peuvent demander à visiter les

⁸⁰ Code bruxellois du logement, art. 229, modifié par l'ordonnance du 4 avril 2024, *M.B.*, 22 avril 2024.

⁸¹ Ordonnance Région Bx.-C. du 28 septembre 2023.

⁸² Loi du 16 mars 1803, Loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat, *M.B.*, 16 mars 1803, art. 1^{er}, al. 2 (ci-après : « Loi de ventôse »).

⁸³ D. MICHELIS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 9.

⁸⁴ « Conditions Générales et Spécifiques d'Utilisation de la Plateforme BIDDIT – I. Conditions générales d'utilisation », art. I.1, disponible sur www.biddit.be, 7 mai 2024.

⁸⁵ Loi de ventôse, art. 5.

lieux⁸⁶ et que ces visites doivent être organisées par le notaire ou par le tiers à qui il aura délégué cette mission⁸⁷. C'est alors par ce dernier aspect que l'on comprend la difficulté pratique et non procédurale que pourra rencontrer le notaire géographiquement éloigné de l'immeuble à vendre. Cette contrainte se verra néanmoins amoindrie lorsque l'immeuble à vendre s'avère être un terrain agricole, soit environ vingt pour cent des ventes sur Biddit⁸⁸.

Ensuite, une fois le notaire désigné et la mission de mise en vente signée par les parties⁸⁹, s'engage un important travail de recherche documentaire pour ce spécialiste. Cette anticipation constitue l'un des atouts majeurs de Biddit puisque tout le travail de documentation se fait en amont, permettant d'assurer une rapidité dans l'exécution de la procédure en aval⁹⁰. Il n'y a alors pas de surprise pour le futur acquéreur. Parmi les éléments vérifiés, le notaire doit également prendre en compte la situation du preneur, notamment si celui-ci bénéficie d'un droit de préférence ou de préemption. Ces aspects seront approfondis dans la suite du travail.

Section 4 : Droit de préférence éventuel du preneur

Tel que précisé ci-dessus, le notaire sera amené à vérifier si le droit de préférence éventuel du preneur a bien été respecté. Ce droit ne doit pas être confondu avec le droit de préemption qui diffère tant par sa mise en œuvre que par ses effets. Traditionnellement, le droit de préférence a toujours été un droit d'origine contractuelle. La Région de Bruxelles-Capitale a toutefois institué un droit de préférence légal. Nous allons examiner ces deux types de droit de préférence dans la présente section.

Sous-section 1 : Origine conventionnelle

A l'origine, le droit de préférence est de nature contractuelle, ce qui implique de se référer à la clause du contrat pour en déterminer les conditions d'application⁹¹.

⁸⁶ X, « Biddit: la vente publique online en 11 questions et réponses concrètes », disponible sur www.notaire.be, 12 mai 2020.

⁸⁷ Interview de Monsieur Thomas Van Halteren, réalisée le 18 mars 2025.

⁸⁸ M. RIDOLE, « Les astuces pour acheter un bien sur Biddit », disponible sur www.lecho.be, 5 mars 2022.

⁸⁹ V. TACK, *op. cit.*, p. 491.

⁹⁰ X, « Infofiche : Le processus d'achat/de vente aux enchères avec Biddit.be. En moins de 2 mois », disponible sur www.notaire.be, *s.d.*, consulté le 3 février 2025.

⁹¹ B. LOUVEAUX, *Le bail commercial*, Limal, Anthemis, 2023, p. 202 ; P. JAMMAR, *Guide pratique du propriétaire bailleur et de ses conseillers*, Seraing, Edi.pro, 2020, p. 241.

Le principe est de conférer une priorité d'achat au preneur du bien loué au stade précontractuel, là où le droit de préemption aura un effet d'éviction au stade post-contractuel⁹². Concrètement, cela signifie que, avant même de mettre le bien sur le marché, le bailleur est tenu de proposer l'acquisition de l'immeuble au locataire.

Ce droit de préférence conventionnel est particulièrement fréquent en matière de bail commercial⁹³. Cela s'explique par l'intérêt du preneur à stabiliser son emplacement, un facteur clé de la fidélité de sa clientèle et de la valorisation de son fonds de commerce. Ainsi, celui-ci a tout intérêt à bénéficier d'une priorité d'achat afin d'éviter qu'un nouvel acquéreur ne mette fin au bail et ne compromette la pérennité de son activité⁹⁴ (cfr. *infra*).

En outre, si la vente a été effectuée en méconnaissance du droit de préférence du preneur, ce dernier ne sera pas sans recours. Une telle affirmation sera d'autant plus vraie si l'on se situe postérieurement au 1^{er} septembre 2021, date d'entrée en vigueur de l'article 3.30 du Code civil.

Premièrement, avant l'émergence de cet article, le preneur lésé ne pouvait prétendre qu'à des dommages et intérêts, à condition de démontrer que s'il avait été loyalement informé, il aurait exercé son droit de préférence⁹⁵. Toutefois, une subtilité supplémentaire doit être mentionnée lorsque l'acquéreur se rend coupable de tierce complicité. En effet, ce dernier risque alors de subir une annulation de la vente de l'immeuble au titre de réparation du dommage subi et dans la mesure où le preneur pourra lui-même en acquérir la propriété⁹⁶.

Deuxièmement, l'article 3.30, §1^{er}, 5^o du Code civil a initié un changement de vision concernant ce droit de préférence⁹⁷. De fait, depuis 2021, les actes consacrant un droit de préférence sont soumis à une obligation de transcription. Désormais, si une vente a été réalisée

⁹² Projet d'ordonnance portant modification du Code bruxellois du Logement en vue de mettre en place un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente, avis du Conseil d'État, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2022-2023, n°A-724/1, p. 17.

⁹³ E. BEGUIN, « Difficultés liées à la vente d'un bien loué : questions choisies », *Les entraves à la libre disposition du bien*, E. Beguin, et al. (dir), Bruxelles, Larcier, 2018, p. 181 ; Bruxelles (9^e ch.), 6 mai 2009, *Rev. not. belge*, 2009, p. 836 ; Civ. Limbourg (div. Hasselt), 20 mars 2019, *Huur*, 2020, p. 125 ; Civ. Louvain, 8 mars 2016, *Huur*, 2017, p. 38.

⁹⁴ Voy. en ce sens, Interview de Monsieur Thomas Van Halteren, réalisée le 18 mars 2025.

⁹⁵ Liège (3^e ch.), 1^{er} février 2011, *J.L.M.B.*, 2012, p. 1416.

⁹⁶ P. VAN DEN DRIESCHE, « La formation des contrats », *Guide de droit immobilier*, R. de Brieu (dir.), Liège, Kluwer, juin 2019, p. II.1.3. – 19 ; Cass. (1^{re} ch.), 27 avril 2006, *Pas.*, 2006, p. 976 ; Bruxelles (9^e ch.), 6 mai 2009, *Rev. not. belge*, 2009, p. 836.

⁹⁷ A. DURIAU, *op. cit.*, p. 79 et 80 ; L. BARNICH, « La publicité foncière dans le livre 3 du nouveau Code civil », *Rev. not. belge*, 2020, n°3151, p. 509.

en méconnaissance du droit de préférence accordé au preneur, il convient d'examiner si l'acte le consacrant avait été régulièrement transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Si tel n'est pas le cas, alors la clause intégrant le droit de préférence ne sera pas opposable à l'acquéreur de bonne foi⁹⁸, mais bien à celui de mauvaise foi. En revanche, si la transcription a eu lieu, le tiers sera, de plein droit, considéré comme étant de mauvaise foi⁹⁹ et le preneur pourra exiger la restitution du bien. Nous voyons donc que la notion de « bonne foi » reste une clé de voûte de ce raisonnement.

Tout ceci est donc affaire de nuances. Quoiqu'il en soit, dans le cadre de la vente via Biddit, le notaire, tel que développé *supra*, s'assurera du respect de ce droit pour le preneur, sous peine d'engager sa propre responsabilité¹⁰⁰. Ainsi, le recours à ce spécialiste permettra une protection supplémentaire du preneur, qui sera moins exposé aux difficultés précitées.

Cependant, nous ne pouvions aborder le droit de préférence conventionnel sans traiter de certaines difficultés concrètes pouvant se poser. En effet, si le notaire est tenu de garantir le respect du droit de préférence du preneur, celui-ci n'est parfois plus d'actualité ou ne trouve plus à s'appliquer. Nous analyserons, d'une part, l'hypothèse du bail commercial renouvelé¹⁰¹ ou tacitement reconduit¹⁰², contenant initialement un droit de préférence conventionnel. D'autre part, nous aborderons les incertitudes relatives à l'opposabilité de ce droit dans le contexte particulier d'une vente forcée.

Ainsi, en cas de tacite reconduction, une décision rendue par la Cour de cassation en 2023¹⁰³ précise que ledit bail commercial doit être considéré comme un nouveau bail. En ce sens que le preneur aurait perdu le bénéfice des conditions particulières contenues dans la location ancienne, dont le droit de préférence ferait partie¹⁰⁴. Par conséquent, même si le preneur parvient à prouver que l'acquéreur avait connaissance de ce droit antérieur, il ne pourra pas

⁹⁸ C. civ., art. 3.30, §2.

⁹⁹ P. WÉRY, *Livre 5 du Code civil : les obligations*, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, p. 203 ; M. PETIT, « Publicité foncière : de l'intégration des conservations au nouveau droit des biens », *Rev. not. belge*, 2021, n°3162, p. 689.

¹⁰⁰ E. BEGUIN, « Difficultés liées à la vente d'un bien loué ... », *op. cit.*, p. 182.

¹⁰¹ Loi sur les baux commerciaux, art. 13.

¹⁰² Loi sur les baux commerciaux, art. 14, al. 3.

¹⁰³ Cass. (3^e ch.), 26 juin 2023, *Rev. not. belge*, 2023, p. 682, note J-L. Van Boxstael.

¹⁰⁴ N. PUISSANT, *op. cit.*, septembre 2023, p. D – III – 4 – 4.

pour autant obtenir l'annulation de la vente en sa faveur¹⁰⁵. Le notaire, de son côté, ne devra pas veiller à son respect, ce droit s'étant éteint lors de la reconduction du bail.

La situation est plus nuancée pour le bail commercial renouvelé. Si le maintien du droit de préférence a été clairement établi lors du renouvellement du bail initial, le preneur n'aura aucune inquiétude à avoir¹⁰⁶.

En revanche, des discussions peuvent prendre place lorsqu'aucune mention n'a été faite à ce sujet lors du renouvellement du bail ou antérieurement. En effet, certaines jurisprudences plaident en faveur du maintien du droit de préférence malgré le renouvellement¹⁰⁷, tandis que d'autres estiment qu'il disparaît avec le bail initial, le bail renouvelé étant alors un nouveau bail à part entière¹⁰⁸. La tendance actuelle semble privilégier la seconde thèse, comme l'a confirmé la Cour de cassation dans son arrêt précité de 2023¹⁰⁹. Partageant cette analyse, nous ne saurions que recommander au preneur de veiller à conserver son droit de préférence lors du renouvellement du bail commercial.

Enfin, l'opposabilité du droit de préférence prévu dans un contrat de bail en cas de vente forcée suscite également des interrogations. Il a ainsi été soutenu que, dans une telle hypothèse, ce droit deviendrait inopposable et ne lierait dès lors pas le notaire¹¹⁰. Néanmoins, une thèse contraire, à laquelle nous souscrivons, peut être défendue. Selon cette approche, si le droit de préférence est l'accessoire d'un bail, il suit le sort de celui-ci conformément aux principes énoncés à l'article 1575 du Code judiciaire. Nous développerons cet article ultérieurement mais retenons d'ores et déjà qu'il prévoit que le bail ayant date certaine au moment de la transcription de l'exploit de saisie peut être opposable à l'acquéreur ultérieur. En définitive, en cas d'opposabilité du bail au sens de cet article et sauf si le droit de préférence a été concédé

¹⁰⁵ J.-L. VAN BOXSTAEL, note sous Cass. (3^e ch.), 26 juin 2023, *Rev. not. belge*, 2023, n°3184, p. 685.

¹⁰⁶ B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, op. cit., p. 1182 ; Gand (12^e ch.), 5 juin 2002, *T. Not.*, 2003, p. 206.

¹⁰⁷ Gand (12^e ch.), 5 juin 2002, *T. Not.*, 2003, p. 207 ; Gand (1^e ch.), 18 mai 2001, *T. Not.*, 2001, p. 684, note J. Byttebier ; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, « Les contrats particuliers », *Chron. dr. not.*, vol. XL, Bruxelles, Larcier, 2004, p. 27.

¹⁰⁸ B. KOHL et C. BARÉ, op. cit., p. 227 ; M. CANIVET, « Chapitre 1. / Hoofdstuk 1. - Bail commercial : analyse des principales clauses d'un contrat de bail commercial et commentaires pratiques / De handelshuurovereenkomst: analyse van de voornaamste bepalingen van een handelshuurovereenkomst en praktische tips », *Retail – Aperçu juridique / Juridisch bekeken*, R. Dupont (dir.), Bruxelles, Larcier, 2014, p. 39 ; M. GODHAIRD, « Bail commercial », *Rép. not.*, T. VIII, Les baux, Livre 4, Bruxelles, Larcier, 2011, n°326 ; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, op. cit., p. 1181.

¹⁰⁹ J.-L. VAN BOXSTAEL, op. cit., p. 685.

¹¹⁰ Fr. GEORGES, C. MUSCH et F. ROZENBERG, « Section 2 - Examen de jurisprudence », *Insolvabilité et garanties*, Fr. Georges (dir.), Bruxelles, Larcier, 2014, p. 125 ; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, op. cit., p. 1182 ; Civ. Marche (J. sais.), 18 avril 1995, *Act. dr.*, 1996, p. 373, obs. G. De Leval.

frauduleusement, les effets externes du contrat justifieraient que le droit de préférence conventionnel soit pris en compte, y compris en cas de vente forcée, en particulier s'il a fait l'objet d'une publicité préalable¹¹¹.

Sous-section 2 : Consécration légale du droit de préférence

Tel que précisé en introduction, la Région de Bruxelles-Capitale a introduit, par une ordonnance du 28 septembre 2023, un droit de préférence légal au profit du preneur d'un bail de résidence principale, en insérant une section *4bis* au Chapitre III du Titre XI du Code bruxellois du logement. Nous allons alors successivement en examiner le champ d'application, les bénéficiaires et titulaires, ainsi que les formalités de mise en œuvre de ce droit et les sanctions éventuelles en cas de non-respect.

Avant cela, il convient de formuler une précision terminologique. D'aucuns définissent le droit de préférence en insistant sur sa nature contractuelle, estimant que l'ordonnance bruxelloise instituerait plutôt un droit de préemption¹¹². Pour notre part, nous considérons que le droit de préférence consiste davantage en une obligation pour le propriétaire de proposer en priorité le bien au locataire avant tout accord avec un autre acheteur¹¹³. Dès lors, le régime prévu par ce texte, du moins pour les ventes publiques dématérialisées, relève bien, selon nous, d'un droit de préférence.

§1. Champ d'application : Ordonnance du 28 septembre 2023 en Région de Bruxelles-Capitale

Après l'introduction de l'article 242 dans le Code bruxellois du logement, la protection du preneur est alors renforcée avec ce droit de préférence légal, désormais consacré aux articles 247/1 à 247/4 du même Code, en vigueur depuis le 6 janvier 2024.

Nous ne pouvons que saluer cette initiative ayant pour objectif de favoriser l'accès à la propriété pour le preneur et de renforcer sa stabilité d'occupation dans les lieux loués. Ces objectifs ont d'ailleurs été jugés légitimes par la Cour constitutionnelle¹¹⁴. Cela contribue alors à une meilleure effectivité du droit au logement¹¹⁵. Toutefois, ce nouveau droit limite la liberté

¹¹¹ E. BEGUIN, « Difficultés liées à la vente d'un bien loué ... », *op. cit.*, p. 183.

¹¹² E. BEGUIN, « Bruxelles-Capitale : bail de résidence principale : du devoir d'information au droit de préférence », *Rev. not. belge*, 2024, n°3, p. 172.

¹¹³ Voy. notamment en ce sens, K. CREYF, « Overdracht of vervreemding van het gehuurde goed », *Handelshuur*, M. Dambre (ed.), Brugge, die Keure, 2012, p. 282.

¹¹⁴ C.C., 30 avril 2025, n°73/2025, B.10.1.

¹¹⁵ Const., art. 23.

du propriétaire bailleur quant au choix de l'acquéreur, raison pour laquelle le législateur a choisi d'en circonscrire le champ d'application¹¹⁶.

Nous allons ainsi passer en revue les différentes limites quant à l'application de ces articles.

Premièrement, ce droit de préférence légal s'appliquera uniquement en cas de vente du logement, excluant ainsi d'autres modes de transmission comme la donation, le partage, ou encore l'échange¹¹⁷. En revanche, il couvre tous les types de ventes, qu'il s'agisse d'une vente de la totalité ou d'une partie du bien loué, d'une vente volontaire, publique, de gré à gré ou forcée¹¹⁸. Cette distinction entre les différents types de ventes, notamment entre les ventes de gré à gré¹¹⁹ et les ventes publiques physiques¹²⁰ ou dématérialisées¹²¹ se dégage d'ailleurs de la lecture des différents paragraphes de l'article 247/2, qui feront l'objet d'une analyse approfondie.

Cependant, bien que toutes les formes de vente paraissent concernées, l'article 247/1, §2 prévoit des exceptions à ce principe. Dont notamment certaines ventes intrafamiliales, les ventes de nue-propriété, d'usufruit, etc. Nous renvoyons le lecteur à cet article pour plus de précisions.

La seconde limite prévue par le texte concerne le type de bail auquel les dispositions s'appliquent. En effet, seuls les baux de résidence principale sont concernés.

De plus, c'est le preneur s'inscrivant sérieusement dans les lieux qui est le public cible du législateur¹²². En effet, seuls les baux de 9 ans ou plus sont visés par le texte¹²³. Ce régime n'est dès lors pas applicable au bail de courte durée¹²⁴, sauf s'il a fait l'objet d'une mutation tacite en un bail de 9 ans, auquel cas il faudra être attentif au respect de ce droit de préférence¹²⁵.

¹¹⁶ Projet d'ordonnance portant modification du Code bruxellois du Logement en vue de mettre en place un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente, exposé des motifs, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2022-2023, n°A-724/1, p. 2 et 3.

¹¹⁷ Projet d'ordonnance portant modification du Code bruxellois du Logement en vue de mettre en place un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2022-2023, n°A-724/1, p. 6.

¹¹⁸ E. BEGUIN, « Bruxelles-Capitale : bail de résidence principale ... », *op. cit.*, p. 175.

¹¹⁹ Code bruxellois du logement, art. 247/2, §3.

¹²⁰ Code bruxellois du logement, art. 247/2, §5.

¹²¹ Code bruxellois du logement, art. 247/2, §6.

¹²² V. DEFRAITEUR, « Le droit de préférence du locataire à Bruxelles », *J.T.*, 2023, n°40, p. 693.

¹²³ C. DE RUYT, *op. cit.*, p. 8 ; F. VAN DEN ABEELE, « Woonzekerheid te koop. Het nieuw voorkeurrecht voor de Brusselse huurder », *R.W.*, 2023-2024, n°26, p. 1002.

¹²⁴ Code bruxellois du logement, art. 238 et 247/1, §1^{er}, al. 3.

¹²⁵ Commentaire des articles précité, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2022-2023, n°A-724/1, p. 5.

Ensuite, une troisième limite est insérée dans le texte puisqu'il impose au preneur d'être domicilié dans le logement pour pouvoir bénéficier du droit de préférence légal¹²⁶. À cet égard la notion de domicile ne trouve pas de définition précise ni dans ledit texte de loi, ni dans les travaux préparatoires. Il convient donc de se référer au droit commun, et plus particulièrement à l'article 102 de l'ancien Code civil, qui identifie le domicile comme étant le lieu du principal établissement¹²⁷. Ceci présente une application de notre affirmation précédente suivant laquelle les notions de « résidence principale » et de « domicile » ne se confondent pas.

Comme cela découle naturellement de notre analyse, ce droit de préférence légal n'est applicable qu'en Région de Bruxelles-Capitale à ce jour. Bien sûr, il n'est pas exclu que les autres régions lui emboîtent le pas. Par souci d'exactitude, relevons quand-même que la Région wallonne a également consacré un droit de préférence par un décret adopté en 2024¹²⁸. Nous ne nous étendrons pas davantage à cet égard étant donné que ce droit de préférence ne profite qu'à la Région wallonne en cas de vente de terrain agricole appartenant au domaine public¹²⁹. De plus, ce droit est neutralisé si le preneur du bail à ferme exerce son droit de préemption¹³⁰, lequel sera abordé dans la section suivante.

Enfin, l'article 247/4 rend ce droit de préférence impératif. Dès lors, la convention par laquelle le preneur renoncerait d'avance à l'exercice de son droit sera réputée non écrite.

§2. Titulaires et bénéficiaires du droit de préférence

Bien que le texte ne fasse pas expressément cette distinction, nous l'empruntons à E. Beguin, qui distingue les titulaires de ce droit de préférence de ses bénéficiaires. Selon lui, le titulaire est « celui auquel le droit est reconnu et qui peut l'exercer tant pour lui-même que pour les autres bénéficiaires »¹³¹. Là où les bénéficiaires sont définis comme étant « ceux en faveur desquels le titulaire peut, s'il le souhaite, exercer le droit de préférence »¹³². Ces catégories méritent d'être clarifiées.

¹²⁶ Code bruxellois du logement, art. 247/1, §1^{er}.

¹²⁷ E. BEGUIN, « Bruxelles-Capitale : bail de résidence principale ... », *op. cit.*, p. 174.

¹²⁸ Décret de la Région wallonne du 25 avril 2024 modifiant le Code wallon de l'Agriculture en vue d'organiser une gestion centralisée des biens immobiliers agricoles publics ainsi qu'un droit de préférence sur lesdits biens au bénéfice de la Région wallonne, *M.B.*, 30 juillet 2024, art. 4 et 5.

¹²⁹ Décret de la Région wallonne du 27 mars 2014 relatif au Code wallon de l'Agriculture, *M.B.*, 5 juin 2014, art. D.358/1, §1^{er} (ci-après : « Code wallon de l'agriculture »).

¹³⁰ Code wallon de l'agriculture, art. D.358/1, §2, 1^o.

¹³¹ E. BEGUIN, « Bruxelles-Capitale : bail de résidence principale ... », *op. cit.*, p. 177.

¹³² E. BEGUIN, *ibidem*, p. 178.

Sans grande surprise, le titulaire principal de ce droit n'est autre que le preneur remplissant les conditions exposées ci-dessus¹³³. Nous employons le terme « principal », car le texte vise également l'hypothèse d'une pluralité de titulaires, notamment s'il y a plusieurs preneurs. Cela inclut les situations où le preneur est marié ou lié par une cohabitation légale et que le logement concerné est affecté au logement principal de la famille¹³⁴. Dans ce cas, les deux personnes en question seront considérées comme cotitulaires du droit. Dès lors, et pour autant que le bailleur ait connaissance du conjoint ou du cohabitant légal¹³⁵, toutes les notifications relatives au bail devront être adressées individuellement à chacun d'eux¹³⁶.

Ces hypothèses représentent alors des cas de pluralité de preneurs et donc de titulaires du droit. Pour autant que ceux-ci soient domiciliés dans le logement, leurs réponses doivent être concordantes¹³⁷. En effet, si l'un d'eux ne répond pas ou fait valoir un avis divergent, cela aura un effet absorbant sur le droit des autres titulaires.

Par ailleurs, la personne du preneur est tellement centrale que l'article 247/1, §1^{er}, alinéa 1^{er} précise que le droit de préférence s'éteint à son décès. S'ils sont plusieurs, le droit des survivants persistera néanmoins¹³⁸. Le droit du preneur décédé pourra alors renaître en la qualité de ses héritiers, si tel est qu'ils en remplissent eux-mêmes les conditions légales¹³⁹.

Analysons à présent le régime des bénéficiaires de ce droit. L'article 247/1, §1^{er}, alinéa 1^{er} précise que le preneur peut mettre en œuvre ce droit de préférence légal tant pour lui-même que pour « son conjoint ou cohabitant légal ou de fait, ou pour ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou cohabitant légal ou de fait, à la condition que ceux-ci soient également domiciliés dans ledit logement ». Le moment à prendre en compte pour analyser cette condition de domiciliation sera celui de la notification effectuée au preneur.

Cependant, cette notification variera en fonction des types de ventes. Ainsi, on se référera à la notification effectuée par le notaire suivant l'article 247/2, §6 dans le cadre de ce mémoire. Les proches du preneur listés ne pourront alors revêtir la qualité de bénéficiaire que s'ils sont domiciliés dans le logement au plus tard 30 jours avant l'ouverture de la période d'enchères.

¹³³ Code bruxellois du logement, art. 247/1, §1^{er}, al. 1^{er}.

¹³⁴ An. C. civ., art. 215, §2, al. 1^{er} et art. 1477, §2.

¹³⁵ V. DEFRAITEUR, *op. cit.*, p. 693.

¹³⁶ An. C. civ., art. 215, §2, al. 2 et art. 1477, §2.

¹³⁷ Code bruxellois du logement, art. 247/1, §1^{er}, al. 2.

¹³⁸ C. DELFOSSE, « Ordonnance du 28 septembre 2023 portant modification du Code Bruxelles du Logement en vue de mettre en place un droit de préférence pour les locataires d'un logement mise en vente. Commentaire relatif aux dispositions importantes pour la pratique notariale », n°17.424, p. 3.

¹³⁹ E. BEGUIN, « Bruxelles-Capitale : bail de résidence principale ... », *op. cit.*, p. 178.

Enfin, on soulèvera l'absence de référence aux descendants du conjoint ou cohabitant légal du preneur, ou aux conjoints ou cohabitants légaux des descendants de ce-dernier, contrairement au régime adopté par la Région wallonne en matière de bénéficiaires du droit de préemption¹⁴⁰ (cfr. *infra*).

§3. Préalables à l'exercice du droit

Nous avons évoqué ci-dessus différents modes de notification au preneur de son droit de préférence. Nous les détaillerons ici, en mettant en lumière les avantages et/ou inconvénients de la notification en cas de vente Biddit.

Globalement, le régime prévu en cas de vente Biddit semble largement plus limpide et sécurisé que celui des ventes de gré à gré. Dans ce dernier cas, c'est au bailleur qu'incombe l'obligation de notification au preneur qui dispose de 30 jours pour manifester son intérêt. Cette notification doit comporter diverses informations¹⁴¹ et parmi celles-ci, le prix souhaité par le bailleur ainsi que les conditions de vente, au point que l'on puisse parler d'une réelle « offre de vente »¹⁴². Ce n'est toutefois pas le cas pour les ventes publiques, pour lesquelles seul le prix de la mise à prix est communiqué¹⁴³.

Sans vouloir initier une analyse en profondeur du cas de la vente de gré à gré, notons que le régime adopté peut s'avérer complexe à plusieurs égards. Premièrement, la notion de « réception de la notification » peut porter à confusion puisqu'il n'est pas toujours facile de déterminer quel moment constitue le point de départ du délai. En l'absence de précision dans l'ordonnance, il convient de se référer au droit commun, en l'occurrence, à l'article 1.5 du Code civil¹⁴⁴. De plus, tel que précisé, le texte a fait reposer cette obligation de notification sur le bailleur. Et s'il reste en défaut de s'exécuter, ce sera alors au notaire ou à l'agent immobilier chargé de la vente de le faire¹⁴⁵. En outre, en fin de course, le notaire chargé de dresser l'acte authentique devra vérifier si l'obligation initiale a bien été respectée¹⁴⁶. A cet égard, il aurait peut-être été plus judicieux de confier d'entrée de jeu cette mission au notaire instrumentant¹⁴⁷.

¹⁴⁰ Loi sur le bail à ferme, art. 47.

¹⁴¹ Code bruxellois du logement, art. 247/2, §2.

¹⁴² Code bruxellois du logement, art. 247/2, §1^{er}, al. 1^{er}.

¹⁴³ C. DELFOSSE, *op. cit.*, p. 12.

¹⁴⁴ C. DELFOSSE, *ibidem*, p. 16.

¹⁴⁵ Code bruxellois du logement, art. 247/2, §1^{er}, al. 3.

¹⁴⁶ Code bruxellois du logement, art. 247/2, §1^{er}, al. 4 ; Projet d'ordonnance portant modification du Code bruxellois du Logement en vue de mettre en place un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente, discussion générale, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2022-2023, séance du 13 juillet 2023, n°A-724/2, p. 33.

¹⁴⁷ Voy. en ce sens, E. BEGUIN, « Bruxelles-Capitale : bail de résidence principale ... », *op. cit.*, p. 187.

On comprend dès lors que ce spécialiste préfère être chargé d'une vente publique puisque la mission de notification lui est directement confiée, tant pour les ventes publiques physiques¹⁴⁸ que dématérialisées¹⁴⁹. Elle devra intervenir respectivement au moins 30 jours avant la première séance, ou avant le début de la période d'enchère et devra contenir le cahier des charges. En cas de vente publique physique, le notaire mentionnera la date de la première séance, là où il notifiera l'adresse du site internet, tel que Biddit, sur lequel la vente sera réalisée pour le second type de vente¹⁵⁰.

Ainsi, cette notification ne devra être destinée qu'au(x) titulaire(s) du droit de préférence et sera réputée pleinement opposable aux bénéficiaires de ce droit. Il reviendra donc au titulaire lui-même d'en informer ces derniers, le notaire n'ayant pas à s'en assurer¹⁵¹.

§4. Mise en œuvre ou renonciation au droit de préférence

Une fois la notification effectuée par le notaire, un délai d'au moins 30 jours précède le début des enchères, qu'elles soient physiques ou dématérialisées.

Après réception de cette notification, le preneur peut renoncer à exercer son droit. En effet, si nous avons précisé *supra* que le caractère impératif de ce droit empêchait toute renonciation anticipée par le preneur, celle-ci devient possible suite à la notification notariale. Le preneur devra être attentif en cas de vente publique dématérialisée car s'il renonce à son droit, cette renonciation sera définitive. Et s'il ne l'exerce pas dans le délai imparti, celui-ci sera forclos¹⁵².

Le preneur vigilant veillera à être certain qu'aucun bénéficiaire n'entende exercer ce droit. En effet, le texte ne le précise pas mais nous rejoignons C. Delfosse lorsqu'elle affirme que la renonciation par le preneur emporte celle des bénéficiaires¹⁵³. Encore une fois, le preneur reste l'élément central de ce raisonnement.

Cependant, ce délai de 30 jours précité ne sera pas ressenti de la même façon par le preneur selon le type de vente.

¹⁴⁸ Code bruxellois du logement, art. 247/2, §5, al. 1^{er}.

¹⁴⁹ Code bruxellois du logement, art. 247/2, §6, al. 1^{er}.

¹⁵⁰ Code bruxellois du logement, art. 247/2, §5, al. 1^{er} et §6, al. 1^{er} ; V. DEFRAITEUR, *op. cit.*, p. 694.

¹⁵¹ Code bruxellois du logement, art. 247/2, §1^{er}, al. 2.

¹⁵² Code bruxellois du logement, art. 247/2, §6, al. 3.

¹⁵³ C. DELFOSSE, *op. cit.*, p. 15.

En effet, à ce stade, le preneur qui s'apprête à voir sa résidence vendue en vente publique physique aura uniquement à faire en sorte d'être présent dans la salle de vente, de même que le bénéficiaire pour lequel le preneur exercerait ce droit. Ce ne sera qu'à la fin des enchères et avant l'adjudication, que le preneur devra s'exprimer quant à l'exercice ou non de son droit de préférence au prix de la dernière enchère. Un tel cas de figure sera analysé ultérieurement mais relevons déjà qu'en pareille hypothèse, ce droit s'apparente davantage à un droit de préemption puisque le preneur connaît le prix fixé et l'identité de l'acquéreur potentiel. Évidemment, la présence physique peut parfois constituer une contrainte majeure pour certains preneurs retenus par d'autres obligations ou à l'étranger. Un tel inconvénient ne se posera pas en vente Biddit.

Cependant, le système retenu par le législateur en cas de vente dématérialisée ne nous semble pas pour autant exemplaire. En effet, une fois la notification reçue, le preneur souhaitant exercer son droit de préférence devra communiquer au notaire instrumentant, au plus tard la veille du début des enchères, le prix maximum qu'il s'estime prêt à payer pour ce bien¹⁵⁴. Cet exercice peut s'avérer complexe pour le preneur qui serait peu familier du marché immobilier. Et ce d'autant plus lorsque l'on connaît les enjeux puisqu'une fois le plafond fixé par le preneur dépassé par un autre enchérisseur, le titulaire sera déchu de son droit de préférence¹⁵⁵. Bien entendu, il pourra émettre une enchère de manière autonome mais en dehors du cadre du droit de préférence légal. Nous analyserons ce dernier scénario ultérieurement.

Ainsi, le risque est double pour le preneur, qui ne doit pas fixer un prix trop peu élevé sous peine d'être évincé, sans pour autant se situer au-delà de ses moyens. En effet, la vente sera automatiquement réalisée à son bénéfice au prix de la dernière enchère, pour autant que le plafond qu'il avait fixé ne soit pas dépassé¹⁵⁶. Un autre aspect regrettable pour celui-ci sera alors qu'il ne connaît pas l'identité des futurs enchérisseurs, cette information pouvant probablement influencer son choix. En effet, si le preneur sait de source sûre que le potentiel nouvel acquéreur pourrait être son voisin, par exemple et qu'il sait qu'il n'a pas comme projet de l'expulser, ceci pourrait le pousser à ne pas exercer son droit de préférence.

Enfin, si les bénéficiaires doivent également être présents pour les ventes publiques physiques pour faire valoir leur droit, le texte n'a pas tenu compte de la manière dont ils pouvaient

¹⁵⁴ Code bruxellois du logement, art. 247/2, §6, al. 2.

¹⁵⁵ Code bruxellois du logement, art. 247/2, §6, al. 4.

¹⁵⁶ Code bruxellois du logement, art. 247/2, §6, al. 4.

l'exercer en vente publique dématérialisée. Il semblerait, bien que tous les auteurs ne s'alignent pas à cet égard¹⁵⁷, qu'ils ne pourront exercer leur droit que par l'intermédiaire de son titulaire, auquel ils devront préalablement faire connaître leur position, afin que celui-ci en informe le notaire instrumentant¹⁵⁸.

On observe donc un raisonnement inversé par rapport aux ventes de gré à gré pour lesquelles c'est au propriétaire à indiquer le prix¹⁵⁹, bien que cela puisse parfois amener un effet pervers¹⁶⁰.

In fine, la mise en œuvre de ce droit *in concreto* peut être sujette à critiques. A notre sens, il aurait été préférable pour le législateur d'accorder un droit de préemption et non de préférence au preneur de résidence principale, similaire à celui du preneur de bail à ferme dans les autres régions, abordé *infra*. De cette manière, le preneur n'aurait pas à se prononcer et à émettre un prix maximum sans aucun indicateur, ni connaissance de l'identité des potentiels acquéreurs, ni du montant auquel la vente pourrait se conclure.

Le législateur semble néanmoins avoir statué dans le sens que nous souhaitions en matière de sanctions prévues à l'article 247/3 du Code bruxellois du logement, en ce qu'elles s'apparentent à celles organisées dans le cadre du droit de préemption du bail à ferme wallon¹⁶¹. Le preneur dont le droit de préférence aurait été violé dispose en effet de deux recours : une action en subrogation contre l'acquéreur d'une part, et une action en indemnisation d'autre part.

La première, expressément prévue par l'ordonnance, se prescrit par un an à dater de la transcription du procès-verbal d'adjudication publique¹⁶². Elle peut sembler relativement sévère pour l'acquéreur de bonne foi, évincé d'une vente pourtant honnêtement conclue¹⁶³. Toutefois, celui-ci, en plus d'obtenir le remboursement du prix d'achat et des frais engagés, pourrait se retourner contre le vendeur et le notaire pour manquement à leur devoir d'information¹⁶⁴.

La seconde sanction, non expressément prévue par l'ordonnance, concerne une potentielle action en indemnisation basée sur le droit commun¹⁶⁵.

¹⁵⁷ Voy. *a contrario*, E. VAN DEN HAUTE, *op. cit.*, p. 976.

¹⁵⁸ C. DELFOSSE, *op. cit.*, p. 15 et 19 ; E. BEGUIN, « Bruxelles-Capitale : bail de résidence principale ... », *op. cit.*, p. 187.

¹⁵⁹ Code bruxellois du logement, art. 247/2, §2, 2° et §3, al. 3.

¹⁶⁰ Pour plus d'informations, voy. E. VAN DEN HAUTE, *op. cit.*, p. 977.

¹⁶¹ Loi sur le bail à ferme, art. 51.

¹⁶² Code bruxellois du logement, art. 247/3, *in fine*.

¹⁶³ E. VAN DEN HAUTE, *op. cit.*, p. 977.

¹⁶⁴ C.C., 30 avril 2025, n°73/2025, B.12.4.

¹⁶⁵ V. DEFRAITEUR, *op. cit.*, p. 694.

Cependant, s'il nous paraissait pertinent d'évoquer ces sanctions, nous nous abstenons de les examiner en détail. De fait, bien que le notaire puisse être tributaire d'une information incomplète ou erronée de la part du propriétaire, son intervention permet généralement d'assurer le respect du droit de préférence dans les ventes publiques. Le recours à ces voies contentieuses demeure donc exceptionnel.

Section 5 : Droit de préemption du preneur de bail à ferme

Contrairement au droit de préférence, le droit de préemption légal en matière de bail à ferme est beaucoup plus ancien¹⁶⁶. Tel qu'expliqué *supra*, suite à la régionalisation, nous allons principalement aborder le droit applicable en Région wallonne en cette matière, mis en œuvre par le décret du 2 mai 2019¹⁶⁷. Une comparaison avec le droit applicable en Région flamande¹⁶⁸ sera également envisagée, bien que, tel que déjà évoqué, ce droit rejoigne le régime wallon.

Sous-section 1 : Cadre d'application

Par définition, le droit de préemption est « le droit légalement reconnu au preneur d'un bien rural d'être substitué à tout autre acquéreur en cas de vente du bien loué »¹⁶⁹. Celui-ci intervient donc nécessairement postérieurement à la vente, contrairement au droit de préférence. Soit une fois que le propriétaire a signé un compromis de vente avec un potentiel acquéreur, sous la condition suspensive de non-exercice par le preneur de son droit de préemption¹⁷⁰. Ce dernier aura alors l'occasion de « prendre la place » de l'acquéreur potentiel¹⁷¹.

Ceci se comprend au regard de l'investissement fourni par le locataire dans les terres louées, pour lequel il est primordial de pouvoir « garantir la stabilité de son exploitation »¹⁷² et ainsi de « favoriser l'accès à la propriété des terres de celui qui les exploite »¹⁷³.

¹⁶⁶ Le droit de préemption en faveur du preneur a été instauré dans la loi du 1^{er} février 1963 relative au droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux, *M.B.*, 14 février 1963.

¹⁶⁷ Décret w. du 2 mai 2019.

¹⁶⁸ Décret fl. du 13 octobre 2023.

¹⁶⁹ E. BEGUIN et A. CAPRASSE, *op. cit.*, p. 275.

¹⁷⁰ J.-Ch. MAQUET, *Cours magistral de « droit immobilier »*, année académique 2024-2025 ; E. BEGUIN et A. CAPRASSE, *ibidem*, p. 277.

¹⁷¹ N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, « L'aliénation du bien faisant l'objet du bail à ferme et le droit de préemption », *Le bail à ferme*, G. Benoit, R. Gotzen et G. Rommel (dir.), Bruxelles, la Charte, 2009, p. 301.

¹⁷² P. RAMBOUX, *Le notaire face au droit de préemption du fermier. Le salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture*, J.-L. Van Boxstael (prom.), Faculté de droit et de criminologie, Université catholique de Louvain, 2013, p. 6.

¹⁷³ E. BEGUIN et A. CAPRASSE, *op. cit.*, p. 276.

En outre, contrairement au droit de préférence, le droit de préemption en matière de bail à ferme est nécessairement d'origine légale¹⁷⁴. Toutefois, rien n'empêche les parties à d'autres types de contrats de bail de s'inspirer du régime légal applicable au bail à ferme afin d'assurer une protection contractuelle au preneur.

Notons également que la date certaine ou non du bail n'aura pas d'impact au stade de l'appréciation de l'existence de ce droit de préemption. Cette notion de « date certaine » n'aura d'incidence qu'ultérieurement, lors de l'analyse des droits de l'acquéreur du bien (cfr. *infra*)¹⁷⁵.

A cet égard, l'article 50 de la loi sur les baux à ferme prévoit des modalités précises lorsque le bien loué ne constitue qu'une partie de la propriété mise en vente. Dans ce cas, le droit de préemption s'exerce uniquement sur la partie louée. Il en résulte qu'en cas de vente publique, cette portion devra être mise aux enchères et éventuellement adjudgée comme un lot distinct¹⁷⁶. Cette logique de division en lots s'applique pour chaque contrat de bail à ferme grevant le bien immobilier mis en vente et ce même si tous les contrats concernent un seul et même preneur¹⁷⁷. En effet, il existe autant de droits de préemption et donc de lots séparés qu'il existe de contrats de bail à ferme¹⁷⁸. Une offre globale portant sur tous les lots loués au même preneur n'est dès lors pas envisageable.

Précisons que cette analyse, bien que non expressément prévue par le législateur, s'applique également aux biens dont une partie est louée à un titulaire d'un droit de préférence légal. Cette partie devra donc être présentée séparément aux enchères¹⁷⁹.

Enfin, nous ne pouvions aborder le droit de préemption sans relever les exceptions à l'exercice de ce droit, listées à l'article 52 de la loi sur le bail à ferme, modifié par le décret wallon. Parmi celles-ci, il est permis au bailleur ou au futur tiers acquéreur y ayant intérêt¹⁸⁰ de demander au juge de paix « l'autorisation de vendre le bien sans que le droit de préemption puisse être exercé »¹⁸¹. Pensons au cas où le preneur serait manifestement insolvable ou s'il y a lieu de

¹⁷⁴ C. SAINT-ALARY-HOUIN, *Le droit de préemption*, Paris, L.G.D.J., 1979, p. 7.

¹⁷⁵ E. BEGUIN et A. CAPRASSE, « Réforme du bail à ferme en Région wallonne : 30 ans après. Les décrets du 2 mai 2019 », *Rev. not. belge*, 2020, n°3146, p. 42.

¹⁷⁶ Loi sur le bail à ferme, art. 50, al. 4 ; Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 63, al. 4 ; Cass., 6 septembre 1990, *J.T.*, 1991, p. 66.

¹⁷⁷ Cass. (1^{re} ch.), 16 décembre 2004, *Pas.*, 2004, p. 2026.

¹⁷⁸ N. RAEMDONCK et A. VANDEWIELE, *op. cit.*, p. 347.

¹⁷⁹ E. BEGUIN, « Bruxelles-Capitale : bail de résidence principale ... », *op. cit.*, p. 192.

¹⁸⁰ Cass. (1^{re} ch.), 6 mai 2021, *J.L.M.B.*, 2022, p. 288.

¹⁸¹ Loi sur le bail à ferme, art. 52, 8° ; Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 65, §1^{er}, 8°.

craindre qu'il cède son droit à un tiers insolvable¹⁸² (cfr. *infra* pour la cession d'un droit de préemption). A tout le moins, seuls des motifs sérieux pourront justifier l'écartement du preneur, si bien que le seul intérêt économique du bailleur n'est souvent pas suffisant¹⁸³.

D'autres hypothèses d'exception existent mais, par souci de concision, nous y reviendrons dans le cadre de notre analyse, lorsque leur incidence pratique le justifiera.

Sous-section 2 : Titulaires et bénéficiaires du droit de préemption

Comme pour le droit de préférence bruxellois, nous allons brièvement analyser les potentiels titulaires et/ou bénéficiaires de ce droit de préemption légal. Nous ne manquerons pas de relever les nouveautés apportées par les différents décrets à cet égard.

§1. Preneur lui-même

De manière évidente, le ou les preneurs sont les uniques titulaires du droit de préemption, bien qu'ils puissent l'exercer en faveur de certains bénéficiaires limitativement énumérés¹⁸⁴.

La loi établit toutefois une condition supplémentaire, qui va de pair avec l'objectif de la mesure. En effet, il est nécessaire que le bien soit exploité, de manière professionnelle¹⁸⁵, soit par le preneur personnellement soit par l'un de ses proches¹⁸⁶. Relevons que la simple collaboration active ou théorique à l'exploitation agricole ne suffit pas¹⁸⁷. De ce fait, si c'est un sous-locataire qui exploite effectivement le bien, il semblerait que le preneur perde le bénéfice de son droit¹⁸⁸.

Suivant l'objectif de développement de l'emploi et de l'accès aux terres pour les jeunes agriculteurs¹⁸⁹, les preneurs pensionnés font l'objet d'une exception supplémentaire¹⁹⁰.

Pour que celle-ci trouve à s'appliquer, le preneur doit avoir atteint l'âge de la pension, effectivement bénéficier d'une pension de retraite ou de survie et ne doit pas pouvoir indiquer

¹⁸² N. RAEMDONCK, « Prijszetting, voorkooprechten, politie van de verkoop en commandverklaring », *Openbare verkoop van onroerend goed*, M. Muyle, K. Swinnen en S. Wynant (ed.), Brugge, die Keure, 2023, p. 93.

¹⁸³ Voy. notamment, J.P. Tournai (2^e cant.), 21 octobre 2003, *J.L.M.B.*, 2004, p. 1834 ; Civ. Limbourg (div. Tongres), 11 janvier 2016, *Rev. dr. rur.*, 2016, p. 92.

¹⁸⁴ Loi sur le bail à ferme, art. 47 ; Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 59.

¹⁸⁵ Cass., 19 octobre 1979, *Rev. not. belge*, 1981, p. 165 : « l'exploitation de caractère professionnel implique que les produits de l'entreprise agricole sont destinés à être écoulés au marché ou à être vendus à la ferme » (nous soulignons).

¹⁸⁶ Loi sur le bail à ferme, art. 52, 1^o ; Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 65, §1^{er}, 1^o ; Voy. en ce sens, Cass. (1^{re} ch.), 26 avril 2002, *Rev. dr. rur.*, 2002, p. 299 ; Vred. Zoutleeuw, 14 maart 2024, *T. Vred.*, 2025, p. 220.

¹⁸⁷ E. BEGUIN et A. CAPRASSE, *Bail à ferme et droit de préemption*, op. cit., p. 292.

¹⁸⁸ Civ. Liège, 16 mai 1989, *J.L.M.B.*, 1990, p. 228, note V. Renier.

¹⁸⁹ Exposé des motifs précité, *Doc.*, Parl. w., 2018-2019, n°1318, n°1, p. 4.

¹⁹⁰ Loi sur le bail à ferme, art. 52, 1^o/1 ; Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 65, §1^{er}, 10^o.

l'un de ses proches visés à l'article 34 de la loi sur le bail à ferme comme pouvant poursuivre son exploitation. L'article 57bis de la loi permet au notaire de l'interroger à ce sujet. Sans entrer dans les détails, soulevons tout de même que la rédaction de ce dernier article peut être qualifiée de « maladroite »¹⁹¹.

§2. Proches du preneur

L'article 47 de la loi sur le bail à ferme, modifié par le décret wallon, dispose ceci : « En cas de vente d'un bien rural loué, le preneur jouit du droit de préemption pour lui-même ou pour ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, de son cohabitant légal ou pour les conjoints et cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, qui participent effectivement à l'exploitation de ce bien, suivant les règles déterminées à la présente section ». Le preneur peut donc exercer son droit de préemption en faveur de certains de ses proches, pour autant que ceux-ci participent effectivement à l'exploitation du bien. La nouveauté apportée par le décret wallon est alors de viser le cohabitant légal du preneur ainsi que ses proches.

Néanmoins, la cohabitation légale a reçu une définition plus restrictive qu'en droit commun puisqu'une durée de cohabitation ininterrompue d'au moins deux années est requise pour pouvoir être qualifiée comme telle¹⁹². Le législateur wallon a ainsi fait le choix d'introduire une distinction entre les cohabitants légaux et les conjoints, ces derniers pouvant bénéficier de la législation du seul fait de leur statut, sans condition de durée de vie commune. Notons que ce choix législatif n'est pas en soi incompatible avec la jurisprudence de la Cour Constitutionnelle¹⁹³. De plus, il permet d'éviter des cohabitations légales dites « de complaisance »¹⁹⁴. En effet, le mariage appelle à une certaine stabilité, là où la cohabitation légale « peut se créer et se dissoudre presque *ad nutum* »¹⁹⁵. *A contrario*, une telle distinction doit rester proportionnée, ce pourquoi le délai initialement prévu de trois années de cohabitation a été ramené à deux ans¹⁹⁶.

¹⁹¹ P. RENIER et A. DESPRET, « L'aliénation du bien loué et le droit de préemption du preneur », *Réforme du bail à ferme en Région wallonne : 30 ans après*, E. Beguin et F. Tainmont (dir.), Bruxelles, Larcier, 2019, p. 246.

¹⁹² Loi sur le bail à ferme, art. 2bis, 1°.

¹⁹³ Voy. notamment, C.C., 6 décembre 2018, n°177/2018, B.6.2. et C.C., 12 octobre 2017, n°120/2017, B.7.1.

¹⁹⁴ E. BEGUIN, « Droit de préemption du preneur, opposabilité du bail ... », *op. cit.*, p. 38.

¹⁹⁵ Projet de décret modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2018-2019, n°1318, n°1, p. 5.

¹⁹⁶ Projet de décret modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, amendements, *Doc.*, Parl. w., 2018-2019, n°1318, n°2, p. 2 ; Projet de décret modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, examen et vote des articles, *Doc.*, Parl. w., 2018-2019, séance du 1^{er} avril 2019, n°1318, n°7, p. 9 et 10.

Ce délai de deux ans devra alors être calculé à partir de moments différents suivant la disposition applicable¹⁹⁷. Dans le cas de l'article 47 précité, il faudra vérifier cet écoulement à partir de la date à laquelle le preneur notifie au notaire son acceptation de l'offre¹⁹⁸.

Soulevons tout de même que le législateur n'est pas allé jusqu'à étendre le cadre légal aux cohabitants de fait, son objectif étant de promouvoir la stabilité au sein du bail à ferme, dans une logique de préservation de son caractère familial. Or, le régime de la cohabitation de fait, en l'absence de toute formalisation juridique, ne répond pas à cette exigence de stabilité¹⁹⁹.

Relevons que le législateur flamand a pris bonne note de l'innovation apportée par son voisin wallon. En effet, le décret de 2023 a également intégré le cas du cohabitant légal mais a quant à lui durci le régime applicable aux époux. Ainsi, c'est pour les deux catégories de relations que le législateur a décidé d'inclure un critère de durabilité et ce pour éviter tout abus²⁰⁰. Une cohabitation²⁰¹ ou un mariage²⁰² d'une durée ininterrompue d'au moins deux ans – sauf circonstances particulières – est donc nécessaire pour pouvoir bénéficier de la législation.

Enfin, si le cas du cohabitant légal a été pris en compte, celui du tiers-acquéreur évincé n'a pas été envisagé. Cela peut s'avérer regrettable au regard de l'idée sous-jacente de l'évolution législative, consistant notamment à instaurer un nouvel équilibre entre l'exploitant agricole et le propriétaire²⁰³. Nous rejoignons alors P. Renier et A. Despret dans l'idée selon laquelle il aurait été souhaitable que le législateur fasse preuve d'audace à cet égard²⁰⁴.

Sous-section 3 : Obligations d'informations préalables à la vente publique

Dans cette sous-section, nous expliquerons en quoi l'obligation d'information par le notaire instrumentant avant la vente est spécifique aux ventes publiques et en quoi celle-ci consiste. Nous analyserons également la particularité apportée par la Région flamande à cet égard.

¹⁹⁷ Loi sur le bail à ferme, art. 2bis, 1°.

¹⁹⁸ Loi sur le bail à ferme, art. 2bis, 1°, f).

¹⁹⁹ Commentaire des articles précité, *Doc.*, Parl. w., 2018-2019, n°1318, n°1, p. 5.

²⁰⁰ C. DERMAUT, Gr. VERMAERCKE, en B. DOCHY, *Pacht. Toelichting bij het Vlaams Pachtdecreet*, Brugge, die Keure, 2024, p. 24 ; N. RAEMDONCK, « Le décret flamand sur le bail à ferme : un bon ami du décret wallon réformant la loi sur le bail à ferme », *Jurim Pratique*, 2024, n°2, p. 292.

²⁰¹ Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 3, 14°.

²⁰² Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 3, 4°.

²⁰³ Projet de décret modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, avis du Conseil d'État n°65.128/2, *Doc.*, Parl. w., 2018-2019, n°1318, n°1, p. 51.

²⁰⁴ P. RENIER et A. DESPRET, *op. cit.*, p. 240.

Ainsi, si le notaire chargé de la vente joue un rôle central dans la mise en œuvre du droit de préemption, c'est d'autant plus le cas lors de ventes publiques²⁰⁵. En effet, pour les ventes de gré à gré, il ne doit informer le preneur de son droit qu'à un stade ultérieur, une fois qu'un acquéreur potentiel a été identifié²⁰⁶. Il lui notifie ainsi « le contenu de l'acte établi sous condition suspensive de non-exercice du droit de préemption, l'identité de l'acheteur exceptée »²⁰⁷. Le fait de confier cette notification au notaire²⁰⁸ permet d'éviter les notifications fallacieuses et de s'assurer de l'identité réelle et de la fiabilité de l'offre de l'acquéreur potentiel²⁰⁹. Le preneur n'est donc informé de son droit qu'à un stade *post-contractuel*.

La vente publique, en revanche, requiert une information préalable spécifique. La législation impose au notaire de notifier « au moins quinze jours à l'avance au preneur le lieu, la date et l'heure de la vente en cas de vente publique physique ou, en cas de vente dématérialisée, le jour de début et de clôture des enchères »²¹⁰. Soulignons qu'en cas de pluralité de preneurs, cette notification devra être adressée à chacun d'entre eux²¹¹.

De manière concrète, il est recommandé que cette notification contienne la description des biens à vendre, de même que leur situation locative, ou encore des informations concernant les constructions réalisées. De fait, cela permettra au preneur de corriger ou de compléter, le cas échéant, l'exactitude des données dont disposerait le notaire²¹².

Notons qu'avant l'adoption du décret de 2019 en Région wallonne et de celui de 2023 en Région flamande, la vente publique dématérialisée n'était pas expressément visée par la législation, ce qui suscitait des réticences chez les conseillers juridiques. En effet, la législation ne visait alors que les ventes publiques traditionnelles, où l'exercice éventuel d'une surenchère était possible. Or, cette faculté ayant été supprimée pour les ventes Biddit (cfr. *infra*), il était déconseillé d'y recourir pour les terrains loués en bail à ferme²¹³. Fort heureusement, cette lacune législative est aujourd'hui comblée par les différents décrets²¹⁴.

²⁰⁵ E. BEGUIN et A. CAPRASSE, *Bail à ferme et droit de préemption*, *op. cit.*, p. 275.

²⁰⁶ Loi sur le bail à ferme, art. 48, §1^{er}, al. 1^{er} ; Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 60, §1^{er}, al. 1^{er}.

²⁰⁷ Loi sur le bail à ferme, art. 48, §1^{er}, al. 1^{er} ; Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 60, §1^{er}, al. 1^{er}.

²⁰⁸ Depuis la loi du 7 novembre 1988 modifiant la loi sur la législation sur le bail à ferme et la limitation des fermages, *M.B.*, 6 février 1988.

²⁰⁹ E. BEGUIN et A. CAPRASSE, *Bail à ferme et droit de préemption*, *op. cit.*, p. 296.

²¹⁰ Loi sur le bail à ferme, art. 48, §2, al. 1^{er} ; Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 60, §2.

²¹¹ Loi sur le bail à ferme, art. 49, §1^{er}, al. 1^{er} ; Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 62, §1^{er}, al. 1^{er}.

²¹² E. BEGUIN et A. CAPRASSE, *Bail à ferme et droit de préemption*, *op. cit.*, p. 307.

²¹³ C. DERMAUT, Gr. VERMAERCKE, en B. DOCHY, *op. cit.*, p. 81 ; N. RAEMDONCK, « Le décret flamand sur le bail à ferme ... », *op. cit.*, p. 319.

²¹⁴ Loi sur le bail à ferme, art. 48, §4 ; Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 60, §4.

Suite à la notification effectuée par le notaire, le preneur a, à l'instar du titulaire du droit de préférence bruxellois, la possibilité de renoncer à l'exercice de son droit de préemption. Cette renonciation peut intervenir jusqu'à la fin des enchères, pour les ventes Biddit wallonnes²¹⁵, et avant le début de la vente publique du côté flamand²¹⁶. Relevons que ce droit est de nature impérative²¹⁷, ce qui interdit au preneur d'y renoncer contractuellement dès la conclusion du contrat²¹⁸. Néanmoins, rien n'empêche ce dernier d'y renoncer en cours de bail, tel que le prévoit l'article 53 de la loi sur le bail à ferme. Ce même article renvoie à l'article 14, alinéa 2, qui précise que cette renonciation peut intervenir soit « par un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge de paix, sur son interpellation »²¹⁹.

Enfin, nous abordions dans l'introduction de cette sous-section le fait que la Région flamande ait introduit une nouvelle particularité, divergeant à cet égard de son homologue wallon. En effet, une exception au droit de préemption du preneur est désormais prévue en droit flamand lorsqu'une autorité publique ou une personne morale de droit public désire acquérir le bien dans le but de le boiser ou d'y créer des espaces naturels²²⁰, ou plus généralement pour des objectifs d'intérêt général²²¹. Dans ces cas de figure, le preneur se verra évincé et il lui sera conseillé de participer lui-même à la vente publique Biddit²²². C'est notamment dans cet état d'esprit que le législateur flamand impose à l'autorité publique ou à la personne morale de droit public souhaitant exercer son droit, d'en informer le notaire instrumentant avant le début des enchères²²³. Nous verrons *infra* que le fait qu'une autorité souhaite exercer son droit aura un impact sur la mise en œuvre des enchères *in concreto*.

Chapitre 3 : Rédaction du cahier des charges par le notaire et potentielles visites du bien

Ce chapitre constitue une étape cruciale préalable à la vente publique via Biddit. En effet, une rédaction lacunaire du cahier des charges est susceptible d'engendrer d'importantes difficultés par la suite. Une fois ce document établi, il devra faire l'objet d'une publicité, suscitant ainsi

²¹⁵ Loi sur le bail à ferme, art. 48, §4, al. 1^{er} ; E. BEGUIN, « Bail à ferme et droit de préemption : points d'attention », *Le bail immobilier – Questions choisies*, L. Barnich (dir.), Limal, Anthemis, 2022, p. 34.

²¹⁶ Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 60, §2.

²¹⁷ Loi sur le bail à ferme, art. 53 ; Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 66.

²¹⁸ E. BEGUIN et A. CAPRASSE, *Bail à ferme et droit de préemption*, *op. cit.*, p. 278.

²¹⁹ Loi sur le bail à ferme, art. 14, al. 2 ; Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 21, al. 2.

²²⁰ Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 65, §1^{er}, 9^o.

²²¹ Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 65, §1^{er}, 3^o.

²²² N. RAEMDONCK, « Le décret flamand sur le bail à ferme ... », *op. cit.*, p. 319.

²²³ Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 60, §5, al. 1^{er}.

l'intérêt de potentiels acquéreurs et entraînant l'organisation de visites, dont les modalités seront ici précisées.

Section 1 : Portée, accès et rédaction du cahier des charges

A travers cette section, nous examinerons le cahier des charges en tant qu'élément contractuel central dans le cadre des ventes publiques Biddit. Les modalités d'accès à ce cahier des charges et d'information pour les enchérisseurs, en comparaison avec les ventes publiques physiques, seront également étudiées. Une attention particulière sera portée aux mentions à y inclure en cas de bail, ainsi qu'à la portée de l'article 1575 du Code judiciaire à cet égard. Nous terminerons par l'examen de clauses spécifiques pouvant y être insérées.

Sous-section 1 : Importance du cahier des charges et modalités de sa prise de connaissance

Si nous soulignons l'importance de la rédaction de ce cahier des charges, c'est parce que celui-ci peut être qualifié de « contrat d'adhésion »²²⁴. Il fait alors partie intégrante du contrat de vente conclu avec l'acheteur, en complément du procès-verbal d'adjudication. Il est primordial pour celui-ci d'en prendre connaissance préalablement à l'émission des enchères puisqu'il sera réputé consentir « de manière inconditionnelle aux conditions de la vente »²²⁵.

Précisons qu'en cas de vente publique physique, le cahier des charges est lu à voix haute par le notaire²²⁶, ce qui n'est pas le cas pour les ventes Biddit²²⁷. Dès lors, il conviendra pour l'acheteur d'y être d'autant plus attentif et de ne pas hésiter à interroger le notaire préalablement aux enchères si certains points lui semblent obscurs. En effet, l'enchérisseur n'est pas totalement livré à lui-même, puisqu'il peut interpeller le notaire, qui lui fournira les renseignements adaptés²²⁸. Le cahier des charges étant disponible sur la plateforme environ cinq semaines avant le début des enchères, nous ne pouvons qu'encourager les potentiels acquéreurs à l'analyser préalablement. Bien entendu, *in concreto*, cela dépendra de la disponibilité du notaire et du temps que celui-ci sera prêt à consacrer au suivi de la vente. Ainsi, le fait que les mêmes questions soient susceptibles de lui être posées à plusieurs reprises et que

²²⁴ D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 11.

²²⁵ Conditions de vente uniformes pour les ventes en ligne sur biddit.be, B. Conditions générales de vente, art. 2 (ci-après : « Conditions générales de vente Biddit »).

²²⁶ D. MICHIELS, « De interactieve verkoop is op komst », *T. Not.*, 2018, n°3, p. 247.

²²⁷ Voy. *a contrario*, L. SPELTINCX, *op. cit.*, p. 44.

²²⁸ Loi de ventôse, art. 9, §1^{er}, al. 3 ; Cass. (1^{re} ch.), 16 avril 2009, *Rev. not. belge*, 2010, p. 162.

le nombre de potentiels enchérisseurs soit plus important que lors d'une vente publique physique, peut rendre cet aspect plus chronophage pour le notaire instrumentant²²⁹.

Par ailleurs, la lecture du cahier des charges a été facilitée dans le cadre des ventes Biddit. En effet, celui-ci tient en un seul document, là où il est conçu en deux documents distincts, se faisant mutuellement référence, pour les ventes publiques physiques, ce qui n'en facilite pas la compréhension²³⁰. De plus, en vente publique physique, l'acheteur doit se rendre à l'étude du notaire afin d'examiner le cahier²³¹, là où il peut le lire à distance pour les ventes Biddit.

Sous-section 2 : Contenu du cahier des charges

Passons à présent à l'analyse du contenu du cahier des charges en tant que tel. Celui-ci est généralement composé de quatre parties : les conditions spéciales de vente, les conditions générales de vente communes à toutes les ventes publiques Biddit²³², une série de définitions et les éventuelles procurations. Nous allons uniquement approfondir le cas des conditions spéciales de vente car c'est dans cette section que le notaire tiendra compte ou non de la présence d'un preneur dans les lieux.

§1. Prise en compte du bien loué et de son opposabilité

C'est au sein des conditions spéciales que le notaire adapte concrètement les informations fournies au bien à vendre²³³. Et parmi ces informations spécifiques, le notaire précise si le bien est « libre d'occupation ». Dans le cas contraire, le notaire devra spécifier le type de bail ainsi que son opposabilité.

Cette dernière notion aura un impact déterminant après la vente, dans le cas où le nouvel acquéreur souhaiterait expulser le preneur (cfr. *infra*). Le cahier des charges précisera alors si le bail a date certaine ou non et éventuellement la durée d'occupation du preneur dans les lieux. Cependant l'opposabilité du bail et, partant, l'information communiquée dans le cahier des charges seront différentes selon que l'on se trouve dans le cadre d'une vente volontaire ou d'une vente forcée sur saisie immobilière.

²²⁹ Interview de Monsieur Thomas Van Halteren, réalisée le 18 mars 2025.

²³⁰ V. TACK, *op. cit.*, p. 493.

²³¹ D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 11.

²³² N. RAEMDONCK, « Prijzetting, voorkooprechten, ... », *op. cit.*, p. 85.

²³³ Voy. en ce sens, Conditions générales de vente Biddit.

En effet, l'article 1575 du Code judiciaire dispose que « les baux qui n'ont pas de date certaine avant la transcription de l'exploit de saisie ne sont opposables ni aux créanciers inscrits ou à tout autre créancier qui aurait fait utilement la transcription (...), ni aux saisissants, ni à l'adjudicataire. Ne sont également pas opposables (...), les baux consentis par le saisi après la transcription du commandement ou de l'exploit de saisie, même s'ils ont date certaine, et les baux consentis après le commandement, même non transcrit, s'ils excèdent neuf ans ou contiennent quittance de trois années au moins de loyer ». Ce sera alors au moment de la transcription de l'exploit de saisie que le notaire devra avoir égard, afin de signaler le bail comme ayant date certaine ou non dans le cahier spécial des charges. De plus, cet article étant impératif, il ne serait pas possible de pallier cette inopposabilité par une clause du cahier des charges imposant de respecter le bail malgré son inopposabilité²³⁴. Relevons toutefois que cette disposition devient supplétive après la vente²³⁵.

L'articulation de cet article 1575 du Code judiciaire avec les autres dispositions légales relatives à l'aliénation du bien loué n'a pas toujours été claire. Et ce notamment en matière de bail commercial. En effet, l'article 12, alinéa 2 de la loi sur les baux commerciaux assimile aux baux ayant date certaine et comportant une clause d'expulsion, le cas du preneur occupant les lieux depuis plus de six mois. L'acquéreur devra alors respecter ce bail, moyennant des conditions d'expulsions spécifiques (cfr. *infra*).

La Cour de cassation a été amenée à se prononcer sur la question de savoir si l'adjudicataire pouvait être assimilé à l'acquéreur au sens de ce texte et y a répondu par la négative²³⁶. Dès lors, un tel bail n'ayant pas acquis date certaine avant la transcription de l'exploit de saisie ne sera pas mentionné comme étant opposable dans le cahier des charges et n'empêchera alors pas l'adjudicataire d'expulser le preneur par la suite.

Une question similaire s'était posée au regard de l'article 55 de la loi sur le bail à ferme. Il s'avère que depuis la modification de cet article par le décret de 2019 en Région wallonne (cfr.

²³⁴ E. BEGUIN, « Difficultés liées à la vente d'un bien loué ... », *op. cit.*, p. 177.

²³⁵ Cass., 16 novembre 1990, *Pas.*, 1991, I, p. 292 : « Attendu qu'une disposition légale impérative fait, certes, obstacle à ce qu'il soit, anticipativement, valablement dérogré au droit qui en résulte; que, dès qu'elle a cessé d'être impérative au profit du bénéficiaire, pareille disposition n'est plus que supplétive ;

Que cela implique que, si l'on admet que l'article 1575 du Code judiciaire est impératif, cela signifie uniquement qu'il ne peut être valablement dérogré à cette disposition avant ou lors de la vente et qu'après celle-ci, elle devient supplétive » (nous soulignons).

²³⁶ Cass. (1^{re} ch.), 19 juin 2003, *J.T.*, 2003, p. 792.

infra), ce type de bail subit un sort similaire aux baux commerciaux²³⁷. En ce sens, même si cela n'a pas toujours été le cas²³⁸, l'article 1575 du Code judiciaire prime sur l'article 55 précité.

Enfin, une solution divergente s'applique pour les baux de résidence principale, puisqu'il semblerait que l'article 229 du Code bruxellois du logement prime, quant à lui, sur l'article 1575²³⁹. Notons que la récente modification de cet article ne devrait pas remettre en cause sa prévalence sur l'article du Code judiciaire²⁴⁰. Étant entendu que si le bail a été conclu après la transcription, il ne sera en aucun cas opposable à l'adjudicataire²⁴¹.

§2. Mention des éventuelles conditions suspensives de vente

Étant donné l'existence éventuelle d'un droit de préemption ou de préférence au profit du preneur, un autre aspect du bail sera renseigné dans le cahier des charges²⁴². Le notaire devra alors vérifier que les conditions d'exercice de ces droits sont réunies, sa présence constituant une garantie pour le preneur de ne pas être lésé. De plus, il lui faudra être attentif au contenu de la clause relative au droit de préférence éventuel puisque les parties confèrent parfois davantage un droit de préemption, lequel obéit à une logique juridique différente.

Le cahier des charges mentionnera alors que la vente est soumise à la condition suspensive de non-exercice, par le preneur, de son droit de préemption ou de préférence. Étant entendu que, dans les deux cas, le preneur peut y renoncer et ce jusqu'à la veille de l'ouverture des enchères, voire jusqu'à la clôture de celles-ci (cfr. *supra*). Étant donné que le cahier des charges doit être mis en ligne plusieurs semaines à l'avance, le notaire pourra insérer un document complémentaire sur la plateforme précisant cette renonciation. En plus du cahier des charges, les enchérisseurs devront donc être attentifs aux autres documents déposés sur Biddit.

Puisque nous abordons la potentielle adjudication sous condition suspensive, précisons par ailleurs qu'il est possible pour le notaire de prévoir dans le cahier spécial des charges que

²³⁷ E. BEGUIN, « Droit de préemption du preneur, opposabilité du bail ... », *op. cit.*, p. 48.

²³⁸ Voy. en ce sens, Cass. (1^{re} ch.), 28 novembre 2008, *J.L.M.B.*, 2008, p. 859 ; Cass., 12 octobre 1979, *Pas.*, 1980, I, p. 207 ; Cass., 23 décembre 1977, *J.T.*, 1978, p. 559.

²³⁹ E. VAN DEN HAUTE, « L'aliénation du bien loué dans les baux de droit commun, les baux d'habitation et les baux commerciaux », *Le bail immobilier – Questions choisies*, L. Barnich (dir.), Limal, Anthemis, 2022, p. 117 et 120 ; B. LOUVEAUX, *Droit du bail*, Bruxelles, Larcier, 2018, p. 623.

²⁴⁰ C. DE RUYT, *Le bail d'habitation à Bruxelles, en Wallonie et en Flandre : étude comparative*, Limal, Anthemis, 2024, p. 60 et 61.

²⁴¹ Y. MERCHIERS, « Bail en général », *Rép. not.*, T. VIII, Les baux, L. I, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 310.

²⁴² E. BEGUIN, « Le cahier des charges général uniforme : analyse de quelques points communs à toutes les ventes publiques », *La vente publique dans tous ses états*, L. Barnich et al. (dir.), Bruxelles, Larcier, 2014, p. 76 à 78.

« l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite »²⁴³. Néanmoins, si le cahier des charges n'y fait pas référence, c'est que cette faculté n'est pas ouverte à l'adjudicataire, qui ne pourra donc pas s'en prévaloir. Tel est souvent le cas en pratique, tant il serait peu logique d'organiser toute la vente pour finir par constater que l'adjudicataire n'a pas obtenu son crédit. Dès lors, cette subtilité ne sera prévue qu'à titre exceptionnel dans le cahier spécial des charges²⁴⁴.

En outre, pour les baux de résidence principale, le législateur bruxellois impose désormais de fournir à l'acquéreur une copie du contrat de bail avant la vente²⁴⁵. Cette obligation peut être remplie via le cahier des charges dans les ventes Biddit. Cela dit, tout notaire scrupuleux, quel que soit le type de bail, y intégrait déjà le contrat de bail anonymisé, conformément à la logique de transparence, pour éviter toute mauvaise surprise pour les enchérisseurs²⁴⁶.

§3. Examen de clauses particulières et obligations légales complémentaires

Le cahier des charges peut faire référence à certaines clauses particulières telles qu'une clause d'expulsion ou une clause d'entretien du bail.

C'est à la lecture du contrat de bail et de ses éventuels avenants²⁴⁷ que le notaire pourrait y trouver une clause permettant à l'acquéreur du bien loué d'expulser le preneur²⁴⁸. Par souci de transparence, le cahier des charges y fera alors référence, si tant est qu'elle puisse être applicable au bail en question. En effet, si pour les baux commerciaux la mise en œuvre de cette clause est légalement limitée²⁴⁹, la présence de celle-ci sera sans effet pour les baux à ferme en Région wallonne²⁵⁰, jusqu'à être réputée non écrite par le Code bruxellois du logement pour les baux de résidence principale²⁵¹ (cfr. *infra*).

Le notaire, en concertation avec le vendeur, pourrait dans le cadre d'une vente publique volontaire, insérer une clause d'entretien du bail dans le cahier des charges. Cette clause

²⁴³ Conditions générales de vente Biddit, art. 5, h).

²⁴⁴ N. RAEMDONCK, « Prijzetting, voorkooprechten, ... », *op. cit.*, p. 109.

²⁴⁵ Code bruxellois du logement, art. 229, al. 1^{er}, modifié par l'ordonnance du 4 avril 2024, *M.B.*, 22 avril 2024.

²⁴⁶ Interview de Monsieur Thomas Van Halteren, réalisée le 18 mars 2025.

²⁴⁷ B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, *op. cit.*, p. 615.

²⁴⁸ E. VAN DEN HAUTE, « L'aliénation du bien loué dans les baux de droit commun, ... », *op. cit.*, p. 108.

²⁴⁹ Loi sur les baux commerciaux, art. 12, al. 1^{er}.

²⁵⁰ Loi sur le bail à ferme, art. 55, al. 1^{er}.

²⁵¹ Code bruxellois du logement, art. 229, al. 2.

permettrait au bailleur-vendeur de respecter son obligation de fournir une jouissance paisible des lieux au preneur²⁵², en imposant à l'acquéreur le respect du bail en cours dans toutes ses dispositions²⁵³. Cependant, cette clause ne peut pas aller jusqu'à priver l'acquéreur de son droit d'expulsion du preneur reconnu dans des dispositions impératives²⁵⁴. Or, comme nous le verrons, les règles que nous appliquerons en la matière relèvent toutes du droit impératif. Le notaire devra alors veiller à ce que la portée de cette clause, insérée dans le cahier des charges, se limite aux effets prévus dans les différentes lois²⁵⁵. Finalement, l'intérêt d'une telle clause apparaît très limité, voire inexistant.

En somme, le cahier des charges doit impérativement être complet. Ceci imposant au notaire d'effectuer de nombreuses investigations préalables à la mise en vente du bien, ainsi que de faire preuve de transparence. Par exemple, si le preneur est en défaut de paiement de loyer, le notaire se devra de l'indiquer dans le cahier des charges²⁵⁶. Tout est mis en place pour que l'acquéreur n'ait aucune surprise concernant le bien acheté via Biddit²⁵⁷.

Précisons qu'en cas de vente publique d'un bien appartenant à un mineur ou à une personne protégée, le juge de paix devra marquer son accord sur les conditions de vente avant qu'une publicité puisse en être faite²⁵⁸. En outre, dans le cas d'une vente publique judiciaire forcée telle qu'une saisie-exécution immobilière, il sera possible pour les créanciers, voire même pour le preneur, de contester ce cahier des charges par voie de contredit²⁵⁹. Pensons au cas où le cahier des charges organiserait l'expulsion du preneur, ce dernier pourrait alors le contester, étant un tiers à la procédure²⁶⁰.

Section 2 : Publicité et organisation des visites

Une fois le cahier des charges finalisé et approuvé le cas échéant, et les autres documents utiles tels que les certificats de sol, de performance énergétique, de contrôles d'électricité, etc.

²⁵² An. C. civ., art. 1719, 3° ; M. VAN MOLLE, « Le contrat bail et la vente du bien : clauses de l'acte et clauses du bail », *Le bail dans la pratique*, B. Kohl (dir.), Bruxelles, Larcier, 2016, p. 287.

²⁵³ B. LOUVEAUX, *Droit du bail*, *op. cit.*, p. 611.

²⁵⁴ E. BEGUIN, « Difficultés liées à la vente d'un bien loué ... », *op. cit.*, p. 181.

²⁵⁵ E. VAN DEN HAUTE, « L'aliénation du bien loué dans les baux de droit commun, ... », *op. cit.*, p. 115 ; Code bruxellois du logement, art. 229 ; Loi sur les baux commerciaux, art. 12 ; Loi sur le bail à ferme, art. 55.

²⁵⁶ Interview de Monsieur Thomas Van Halteren, réalisée le 18 mars 2025.

²⁵⁷ X, « Biddit : les avantages pour les acheteurs », disponible sur www.notaire.be, *s.d.*, consulté le 1^{er} avril 2025.

²⁵⁸ C. jud., art. 1192, §1^{er}.

²⁵⁹ C. jud., art. 1582, al. 3 et 4.

²⁶⁰ E. VAN DEN HAUTE, « L'aliénation du bien loué dans les baux de droit commun, ... », *op. cit.*, p. 108.

rassemblés, il conviendra d'en assurer la publicité pendant au moins quatre semaines²⁶¹. Notons que, bien que la publicité physique soit toujours utile, il est possible de réaliser celle-ci uniquement en ligne²⁶². Cela permet d'une part, de mettre en avant les photos et les visites virtuelles via les « caméras 360 degrés »²⁶³ et d'autre part, d'en réduire les frais.

A cet égard, il est tout de même conseillé au potentiel enchérisseur de visiter le bien avant d'émettre son enchère puisqu'il sera vendu « dans l'état dans lequel il se trouve »²⁶⁴. Ainsi, il lui faudra contacter l'étude notariale afin d'organiser cette visite avec le notaire ou la personne déléguée à cette mission²⁶⁵. Ces visites pouvant durer jusqu'à cinq semaines, l'enchérisseur consciencieux fera en sorte de visiter le bien dès le début de la période de visites afin d'être certain de collecter toutes les informations nécessaires et d'avoir le temps de revoir les lieux s'il le souhaite²⁶⁶.

Néanmoins, le fait que le bien soit loué pourrait compliquer ces visites *in concreto*. En effet, le notaire ou la personne y déléguée devra s'accorder avec le preneur pour organiser les différentes visites. De plus, il n'est pas exclu que ce dernier s'oppose catégoriquement à celles-ci, auquel cas il faudra avoir recours à la force publique²⁶⁷ ou à la voie judiciaire, ceci pouvant vraisemblablement allonger le processus²⁶⁸.

²⁶¹ V. TACK, *op. cit.*, p. 496.

²⁶² L. SPELTINCX, « Stappenplan en tijdslijn voor een openbare verkoop op beslag via Biddit », *Notamus*, 2019, n°2, p. 42.

²⁶³ V. TACK, *op. cit.*, p. 497.

²⁶⁴ X, « Biddit: la vente publique online en 11 questions et réponses concrètes », disponible sur www.notaire.be, 12 mai 2020.

²⁶⁵ Interview de Monsieur Thomas Van Halteren, réalisée le 18 mars 2025.

²⁶⁶ X, « Brochure – Vente publique – Vendre ou acheter en vente publique », disponible sur www.notaire.be, *s.d.*, consulté le 2 avril 2025.

²⁶⁷ En cas de vente judiciaire forcée, l'ordonnance peut déjà avoir délégué cette faculté au notaire : D. CLAEYS, *Vendre ou acheter en vente publique*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2009, p. 96 et 97.

²⁶⁸ X, « Vente d'un bien loué : quelles conséquences pour le locataire ? », disponible sur www.notaire.be, 4 août 2021 ; J.P. Nivelles, 28 juin 2016, *Res jur. imm.*, 2016, p. 339 ; J.P. Louvain, 23 novembre 2010, *Huur*, 2011, p. 79.

TITRE 2 : Phase de mise en vente sur le site Biddit

A présent que tout le cheminement préalable à la vente a été exposé, intéressons-nous au déroulement de la vente Biddit proprement dite, depuis le premier jour d'enchères jusqu'à l'attribution définitive du bien. Nous poursuivrons également la comparaison avec la vente publique physique. Le tout en exposant les droits et obligations du preneur, ainsi que les avantages et inconvénients que ce mode de vente peut représenter pour lui.

Chapitre 1 : Le processus de vente sur Biddit

Au cours de ce chapitre, nous expliciterons uniquement les éléments du fonctionnement des ventes Biddit jugés pertinents dans le cadre de notre axe d'analyse : la manière d'émettre les enchères, l'anonymat de celles-ci avec l'exception consacrée en droit flamand en matière de droit de préemption et les délais d'émission des enchères ainsi que le mécanisme spécial du « sablier ». Ces éléments seront abordés en mettant en évidence les principales divergences avec la vente publique classique.

Section 1 : Spécificités pratiques de la vente Biddit

Cette section mettra en lumière certains aspects de la vente Biddit, absents des ventes publiques physiques, tels que le mode d'identification des enchérisseurs potentiels, leur supervision par le notaire, la logique d'anonymat des enchères, ses exceptions ainsi que ses conséquences.

Afin d'éviter toute difficulté ultérieure, il est essentiel que la plateforme offre une sécurité suffisante aux utilisateurs. C'est ainsi que toute personne majeure souhaitant émettre une offre doit s'enregistrer soit au moyen de sa carte d'identité, soit via l'application itsme²⁶⁹. Formalité à laquelle le preneur doit également se plier s'il souhaite émettre une enchère. Nous avons précisé *supra* qu'il existe une spécificité pour les personnes ne disposant pas d'une carte d'identité belge à cet égard. Elles doivent alors contacter le notaire chargé de la vente, qui leur communiquera un code d'accès personnel après avoir contrôlé leur identité²⁷⁰. A cette occasion, le notaire doit les informer qu'en cas d'attribution du bien, leur présence physique sera requise pour la signature du procès-verbal d'adjudication et ce, même si les enchères ont été effectuées à distance²⁷¹ (cfr. *infra*).

²⁶⁹ « Conditions Générales et Spécifiques d'Utilisation de la Plateforme BIDDIT – II. Conditions spécifiques d'utilisation des ventes publiques en ligne », art. II.2, disponible sur www.biddit.be, 7 mai 2024.

²⁷⁰ L. SPELTINCX, « De eenvormige verkoopsvoorwaarden ... », *op. cit.*, p. 43.

²⁷¹ Interview de Monsieur Thomas Van Halteren, réalisée le 18 mars 2025.

En plus des rôles importants du notaire évoqués dans le précédent titre, son intervention lors des enchères est également déterminante, notamment par son pouvoir de refuser certaines offres. Dans le cadre d'une vente publique physique, ce refus peut être exercé de manière discrétionnaire²⁷², contrairement à la vente dématérialisée où une justification légale, telle qu'une incapacité ou une insolvabilité manifeste de l'acheteur potentiel, est requise²⁷³.

Si Biddit permet d'élargir le champ des potentiels enchérisseurs par-delà les frontières, cette dématérialisation peut néanmoins accentuer une forme de fracture numérique²⁷⁴. Toutefois, le preneur ou toute personne ne bénéficiant pas d'un ordinateur ou d'une connexion internet suffisante ne sont pas laissés pour compte puisqu'ils peuvent toujours formuler leurs offres par l'intermédiaire de l'étude notariale²⁷⁵. De plus, il est possible d'effectuer une simulation d'enchère au préalable, afin de se familiariser avec le processus d'achat et ainsi aborder la vente avec davantage de sérénité²⁷⁶.

Un autre aspect essentiel réside dans le fait que Biddit allie transparence et anonymat. De fait, quiconque se rend sur la plateforme peut voir les offres en temps réel des autres enchérisseurs, mais sans connaître leur identité²⁷⁷. Il s'agit là d'une distinction majeure avec les ventes publiques physiques, pour lesquelles l'anonymat est concrètement impossible. Sur Biddit, seul le notaire connaît cette information, pas même le vendeur²⁷⁸.

Néanmoins, ceci est à nuancer au regard de l'exception introduite par le législateur flamand en matière de droit de préemption lors d'une acquisition par une administration publique, telle que développée *supra*. Souvenons-nous qu'en pareil cas le preneur perd son droit de préemption²⁷⁹ et il lui sera alors conseillé de participer d'initiative aux enchères s'il souhaite acquérir le bien²⁸⁰. Afin de préserver ses intérêts, la législation impose que l'offre émise par l'autorité

²⁷² N. RAEMDONCK, « Prijzetting, voorkooprechten, ... », *op. cit.*, p. 104.

²⁷³ Conditions générales de vente Biddit, art. 5.

²⁷⁴ Voy. en ce sens, Interview de Monsieur Thomas Van Halteren, réalisée le 18 mars 2025.

²⁷⁵ D. MICHIELS, « De interactieve verkoop is op komst », *op. cit.*, p. 253.

²⁷⁶ X, « Infofiche : Le processus d'achat/de vente aux enchères avec Biddit.be. En moins de 2 mois », disponible sur www.notaire.be, *s.d.*, consulté le 3 février 2025.

²⁷⁷ X, « Biddit: la vente publique online en 11 questions et réponses concrètes », disponible sur www.notaire.be, 12 mai 2020.

²⁷⁸ Ph. BOSSELER, *op. cit.*, p. 4.

²⁷⁹ Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 65, §1^{er}, 3^o et 9^o.

²⁸⁰ Voorstel van decreet tot bepaling van de specifieke regels over de pacht, toelichting bij de artikelen, *Parl. St.*, VI. Parl., 2022-2023, n°1475, n°1, p. 25.

publique soit visible pour ce dernier²⁸¹. Une dérogation à l'anonymat a donc été instituée, dans un objectif de protection du preneur.

Si cette initiative était *a priori* louable, sa mise en œuvre concrète s'est révélée plus complexe. La plateforme Biddit, qui reposait initialement sur le principe d'un anonymat intégral des enchères, a dû s'adapter à l'exigence introduite par le décret flamand. Une intervention technique n'a été déployée qu'en avril 2024²⁸², soit cinq mois après l'entrée en vigueur du texte²⁸³. Durant cet intervalle, la mise en œuvre effective de cette exception au droit de préemption s'est donc avérée impossible via Biddit.

Concrètement, pour autant que le notaire ait été préalablement avisé de l'intention de l'administration de participer à la vente, à chaque fois que celle-ci émet une enchère, elle sera affichée en jaune, tandis que les autres enchères anonymes revêtent la couleur grise²⁸⁴. Ce dispositif lève ainsi l'anonymat pour l'ensemble des participants et non uniquement pour le preneur, qui pourra alors adapter sa stratégie si l'acquisition du terrain l'intéresse.

Section 2 : Déroulement des enchères

Cette section aborde différents aspects clés du déroulement de la vente publique. Nous examinerons plus précisément la période d'enchères et son éventuel prolongement via le mécanisme du « sablier ». Nous analyserons également les différentes manières pour les enchérisseurs d'émettre une offre ainsi que les conséquences juridiques qui en découlent, notamment au regard du droit de préférence légal du preneur en Région de Bruxelles-Capitale.

Tel que nous l'avons déjà précisé, les enchères se déroulent durant une période uniforme de huit jours calendrier, dont les heures de début et de fin sont fixées par le cahier spécial des charges²⁸⁵. Le notaire devra veiller à ce que la période commence entre neuf et quinze heures et ne se termine pas un week-end²⁸⁶.

Rappelons que le début et la fin de cette période d'enchère constituent des moments déterminants pour le preneur, qui devra notamment se prononcer quant à l'exercice ou la renonciation à son droit de préférence ou de préemption (cfr. *supra*).

²⁸¹ Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 60, §5, al. 2.

²⁸² N. RAEMDONCK, « Le décret flamand sur le bail à ferme ... », *op. cit.*, p. 320.

²⁸³ Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 88.

²⁸⁴ « Conditions Générales et Spécifiques d'Utilisation de la Plateforme BIDDIT – II. Conditions spécifiques d'utilisation des ventes publiques en ligne », art. II.2, disponible sur www.biddit.be, 7 mai 2024.

²⁸⁵ Conditions générales de vente Biddit, art. 9.

²⁸⁶ L. SPELTINCX, « Stappenplan en tijdslijn ... », *op. cit.*, p. 41.

Une question pourra alors se poser en cas d'exercice, par le preneur de bail de résidence principale bruxellois, de son droit de préférence légal. Nous savons que si le prix qu'il propose est dépassé lors des enchères, son droit ne vaut plus et il pourra alors participer aux enchères de sa propre initiative. Il sera donc préférable qu'il se soit déjà identifié sur le site en amont, notamment si ce dépassement intervient vers la fin de la période d'enchères²⁸⁷. Cela illustre une nouvelle situation dans laquelle le preneur doit être particulièrement attentif au déroulement des enchères.

Néanmoins, une question pratique en découle. Dans la mesure où le prix maximal fixé par le preneur est susceptible d'influencer la stratégie des autres enchérisseurs, ceux-ci en sont-ils informés ? Le texte ne le précise pas. Nous sommes d'avis qu'il serait préférable que cette somme reste confidentielle²⁸⁸, afin de respecter la *ratio legis* de l'ordonnance²⁸⁹, visant à protéger le preneur. En effet, il est probable que si la somme indiquée par celui-ci est communiquée aux autres enchérisseurs avant le début de la vente, ceux-ci fassent une offre supérieure afin de ne pas se voir évincés *in fine*²⁹⁰. Nous estimons donc que si le plafond fixé par les candidats lors des enchères automatiques est invisible, même pour le notaire²⁹¹ (cfr. *infra*), il devrait en être de même pour le montant proposé par le preneur exerçant son droit de préférence légal.

Si le montant proposé par le preneur n'est pas communiqué, le notaire devra néanmoins dévoiler celui de la mise à prix²⁹². Celui-ci constitue le montant minimum à partir duquel les enchères peuvent débiter²⁹³. Il s'agit d'une obligation pour le notaire de fixer ce prix dans les conditions spéciales de vente Biddit, alors que c'est une simple faculté lors d'une vente physique²⁹⁴. Ceci se comprend lorsque l'on sait que cette obligation a été mise en place afin de compenser la suppression de la surenchère (cfr. *infra*). Précisons que ce montant de mise à prix

²⁸⁷ Interview de Monsieur Thomas Van Halteren, réalisée le 18 mars 2025.

²⁸⁸ Voy. en ce sens, O. de CLIPPELE, « Un nouveau droit de préférence pour le locataire à Bruxelles à compter du 1er janvier 2024 », *le CRI*, 2023, n°478, p. 24.

²⁸⁹ Exposé des motifs précité, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2022-2023, n°A-724/1, p. 3.

²⁹⁰ Code bruxellois du logement, art. 247/2, §8.

²⁹¹ L. SPELTINCX, « L'interaction entre le juge de paix et le notaire dans le cadre d'une vente publique en ligne », *Onbekwame meerderjarigen: aanpassingen van de wet van 2013 – Openbare verkoop: biddit, de onlineprocedure / Incapables majeurs : adaptation de la loi de 2013 – Vente publique : biddit, la procédure en ligne*, T. Wuyts, Th. Van Halteren et L. Speltincx (dir.), Bruges, la Charte, 2019, p. 133.

²⁹² Conditions générales de vente Biddit, art. 5.

²⁹³ Conditions générales de vente Biddit, art. 15.

²⁹⁴ N. RAEMDONCK, « Prijzetting, voorkooprechten, ... », *op. cit.*, p. 86 en 87.

ne se confond pas avec le « seuil minimum des enchères », qui équivaut au « montant minimum qu'il faut offrir en plus de la meilleure enchère en cours »²⁹⁵.

Les potentiels acquéreurs peuvent commencer à émettre leurs offres à partir de cette mise à prix minimale. Au préalable, ils doivent avoir accepté les conditions de vente figurant dans le cahier des charges, cette acceptation étant requise pour pouvoir enchérir²⁹⁶. Soulignons que pour les couples mariés sous le régime de communauté, le conjoint devra accepter l'offre émise²⁹⁷. En effet, toute offre étant liante, il ne s'agit pas pour l'enchérisseur de se rétracter par la suite²⁹⁸. Raison pour laquelle le cahier des charges est consultable sur la plateforme bien avant le début de la période d'enchères, tel que nous le précisons précédemment.

Les offres peuvent être émises soit de manière manuelle, soit automatiquement. Cela se comprend au regard de la période d'enchères introduite avec les ventes Biddit. De fait, il ne peut être imposé au potentiel acquéreur d'avoir une attention de tous les instants durant les huit jours du processus de mise en vente. C'est pourquoi la plateforme permet à l'acheteur potentiel de définir un prix maximum, connu de lui seul, jusqu'auquel il est prêt à enchérir. Les enchères sont alors générées de manière automatique par Biddit en ajoutant à chaque fois le montant nécessaire pour égaler l'enchère précédente ou le « seuil minimum » requis et ce jusqu'à atteindre le plafond antérieurement fixé. Une fois celui-ci dépassé et si l'enchérisseur souhaite toujours participer à la vente, il lui faudra soit émettre ses enchères manuellement, soit régénérer son plafond à la hausse²⁹⁹.

C'est à ce stade que l'on peut parler d'un réel phénomène d'émulation, en raison de cette dynamique de concurrence qui se crée entre les enchérisseurs³⁰⁰, et permettant alors d'atteindre le prix maximum que le marché est prêt à offrir³⁰¹. L'on pourrait penser que l'état locatif du bien attirerait moins de personnes et freinerait alors le phénomène d'émulation. Toutefois, il ne faut pas négliger l'attrait que peut représenter un bien déjà loué pour certains profils

²⁹⁵ « Conditions Générales et Spécifiques d'Utilisation de la Plateforme BIDDIT – II. Conditions spécifiques d'utilisation des ventes publiques en ligne », art. II.1, disponible sur www.biddit.be, 7 mai 2024.

²⁹⁶ Chr. BEDORET, « Le RCD et... la vente en ligne d'un immeuble », *B.J.S.*, 2022, n°692, p. 4.

²⁹⁷ X, « Biddit: la vente publique online en 11 questions et réponses concrètes », disponible sur www.notaire.be, 12 mai 2020.

²⁹⁸ « Conditions Générales et Spécifiques d'Utilisation de la Plateforme BIDDIT – II. Conditions spécifiques d'utilisation des ventes publiques en ligne », art. II.2, disponible sur www.biddit.be, 7 mai 2024.

²⁹⁹ Pour plus d'informations voy., Conditions générales de vente Biddit, art. 10.

³⁰⁰ E. MONTERO, « Le régime juridique des sites de vente aux enchères sur Internet », *D.C.C.R.*, 2011, n°90, p. 66.

³⁰¹ X, « Biddit: la vente publique online en 11 questions et réponses concrètes », disponible sur www.notaire.be, 12 mai 2020.

d'acheteurs, notamment ceux qui souhaitent investir leur argent dans l'immobilier sans pour autant occuper le bien. Pour ces-derniers, le fait qu'il y ait déjà un preneur rendra, au contraire, l'achat plus attrayant, pour autant que le preneur soit en règle dans le paiement des loyers³⁰².

Enfin, notons que le réel phénomène d'émulation se manifeste dans les cinq dernières minutes de la vente. En effet, lorsqu'une offre est émise dans les cinq minutes qui précèdent la clôture des enchères, la période d'enchère est automatiquement prolongée de cinq minutes supplémentaires. Cela s'appelle le « mécanisme du sablier »³⁰³, qui s'avère être très fréquent. Étant entendu que la vente se clôturera dans tous les cas à minuit de la date de fin de la période d'enchères³⁰⁴.

Chapitre 2 : Clôture des enchères et adjudication

Une fois la période d'enchères terminée, la question se pose alors de savoir à qui le bien doit être adjugé. Contrairement au régime antérieur, le notaire n'a plus à envisager de potentielle surenchère. Il doit plutôt vérifier plusieurs éléments, comme l'exercice éventuel par le preneur de son droit de préemption ou de préférence. Il lui revient également de contrôler l'exactitude de l'offre émise par le dernier enchérisseur, d'obtenir l'accord de la partie intéressée et de solliciter le paiement de certains frais, avant de pouvoir procéder à la signature du procès-verbal d'adjudication. Tous ces éléments vont être développés au cours de ce chapitre.

Section 1 : Suppression de la faculté de surenchère

Il convient ici d'examiner la suppression de la faculté de surenchère, qui influençait traditionnellement la phase post-contractuelle, ainsi que son impact sur les ventes Biddit.

C'est par une loi de 2017³⁰⁵ que l'ancien article 1592 du Code judiciaire a été abrogé, mettant fin à la faculté de surenchère, notamment en raison du développement des ventes dématérialisées³⁰⁶. Cette réforme a été critiquée en doctrine, certains regrettant une perte de compétitivité sur les prix³⁰⁷, tandis que d'autres ont proposé de réintroduire cette faculté via le

³⁰² Interview de Monsieur Thomas Van Halteren, réalisée le 18 mars 2025.

³⁰³ Conditions générales de vente Biddit, art. 9.

³⁰⁴ L. SPELTINCX, « L'interaction entre le juge de paix et le notaire ... », *op. cit.*, p. 133.

³⁰⁵ Loi du 11 août 2017 précitée, art. 42.

³⁰⁶ E. BEGUIN, « La suppression de la faculté de surenchère : je crie « casse-cou » », *Rev. not. belge*, 2017, n°3124, p. 794.

³⁰⁷ Voy. notamment, Chr. ENGELS, « Afschaffen kan soms nuttig zijn - Het recht van hoger bod en de tweede zitdag », *T. Not.*, 2018, n°5, p. 382 en 383.

cahier des charges³⁰⁸. Le législateur, en 2022³⁰⁹, a toutefois rendu cette dernière possibilité impossible pour les ventes judiciaires³¹⁰. Cette faculté reste envisageable en matière de ventes publiques physiques volontaires, bien que plusieurs praticiens la déconseillent³¹¹.

En tout état de cause, de telles discussions ne valent pas concernant les ventes publiques Biddit, pour lesquelles cette faculté de surenchère a été complètement abandonnée. Cela s'explique par la nature même du système puisqu'en plus de s'étendre sur plusieurs jours et de rassembler davantage de potentiels enchérisseurs, la vente Biddit impose au notaire de fixer une mise à prix pour la première enchère³¹². Ce dernier mécanisme offre plus d'assurance d'obtenir un prix correct. Ainsi, la faculté de surenchère est incompatible avec les ventes publiques dématérialisées³¹³.

Cependant, une question pratique demeure lorsque, après la clôture des enchères, un candidat propose un montant supérieur et que le vendeur, en vente publique volontaire, s'y montre favorable. S'il accepte cette offre supérieure, aucune nouvelle enchère ne sera prévue puisque la surenchère n'est pas possible en vente Biddit. Comme nous l'avons déjà précisé précédemment dans ce travail, c'est alors une vente de gré à gré qui aura lieu³¹⁴. En cas de vente publique judiciaire, l'autorisation du juge sera requise³¹⁵. Une nouvelle notification au preneur devra être faite par le notaire, et le régime de la vente de gré à gré s'appliquera.

Section 2 : Adjudication provisoire et définitive

Nous allons à présent aborder les conséquences concrètes que la clôture des enchères entraîne sur le processus de vente. Et ce en se focalisant sur la question de savoir si le droit de préemption

³⁰⁸ Voy. notamment, G. DE LEVAL, *op. cit.*, p. 820 et 821 ; G. DE LEVAL et J.-L. LEDOUX, « La faculté de surenchère restaurée et améliorée par le cahier des charges ? », *Rev. not. belge*, 2018, n°3125, p. 10 et 11.

³⁰⁹ Loi du 26 décembre 2022 relative à la mention des voies de recours et portant dispositions diverses en matière judiciaire, *M.B.*, 30 décembre 2022, art. 11 et 14.

³¹⁰ C. jud., art. 1193, al. 2 et 1587, al. 2.

³¹¹ Voy. notamment, L. SPELTINCX, « Niet elke openbare verkoop verloopt van un leien dakje: incidents bij een fysieke en online openbare verkoop », *Openbare verkoop van onroerend goed*, M. Muyle, K. Swinnen en S. Wynant (ed.), Brugge, die Keure, 2023, p. 70 ; N. RAEMDONCK, « Prijszetting, voorkeurechten, ... », *op. cit.*, p. 85 ; D. MICHIELS, « Tips 'n Tricks for Biddit », *op. cit.*, p. 487.

³¹² Projet de loi relatif à la mention des voies de recours et portant dispositions diverses en matière judiciaire, commentaire des articles, *Doc.*, Ch., 2022-2023, n°55 3046/001, p. 27 et 28.

³¹³ G. DE LEVAL, *op. cit.*, p. 820.

³¹⁴ L. SPELTINCX, « Niet elke openbare verkoop verloopt van un leien dakje ... », *op. cit.*, p. 74 ; N. RAEMDONCK, « Prijszetting, voorkeurechten, ... », *op. cit.*, p. 103.

³¹⁵ D. MICHIELS, « Tips 'n Tricks for Biddit », *op. cit.*, p. 479.

ou de préférence du preneur va trouver à s'exercer et si oui selon quelles modalités, notamment en comparaison avec les ventes publiques physiques.

Sous-section 1 : Adjudication, éventuellement sous condition suspensive

A l'issue de la période d'enchères, une nouvelle période de dix jours ouvrables commence pour le notaire et les parties concernées³¹⁶.

Dans cette sous-section, nous analyserons principalement les droits de préemption et de préférence légaux. Mais n'oublions pas qu'ils peuvent également être consacrés contractuellement, ce qui nécessitera une lecture attentive de la clause, afin de l'appliquer en conséquence. En effet, il n'est pas rare qu'une clause intitulée « droit de préférence » consacre, en réalité, un droit de préemption. De plus, rappelons qu'une controverse subsiste quant à la prise en compte d'un droit de préférence conventionnel lors d'une vente publique forcée (cfr. *supra*).

En présence d'un preneur ayant exercé son droit de préférence légal en Région de Bruxelles-Capitale, le notaire effectuera une comparaison afin de vérifier si l'offre émise par celui-ci est supérieure ou équivalente à la dernière enchère³¹⁷. Si tel est le cas, l'adjudication aura automatiquement lieu en faveur du preneur, sans que le vendeur n'ait à marquer son accord³¹⁸. Nous maintenons que ce système retenu pour les ventes publiques dématérialisées n'est pas avantageux pour le preneur, devant formuler un prix maximal avant même de connaître le déroulement des enchères. Pour rappel, pour des ventes physiques, le législateur a prévu que le preneur ne soit tenu de se prononcer qu'une fois les enchères terminées et directement à l'audience, avant toute adjudication³¹⁹. Nous aurions préféré un mécanisme analogue pour les ventes publiques dématérialisées. En somme, un système semblable au droit de préemption retenu pour le bail à ferme³²⁰.

Toujours est-il que si les enchères sont supérieures au montant proposé par le preneur titulaire du droit de préférence légal, ce droit ne pourra plus être exercé.

³¹⁶ Conditions générales de vente Biddit, art. 13 ; C. jud., art. 1193, al. 2 et 1587, al. 2.

³¹⁷ O. de CLIPPELE, *op. cit.*, p. 24.

³¹⁸ Code bruxellois du logement, art. 247/2, §6, al. 4.

³¹⁹ Code bruxellois du logement, art. 247/2, §5, al. 2 et 3.

³²⁰ Voy. en ce sens, E. BEGUIN, « Bruxelles-Capitale : bail de résidence principale ... », *op. cit.*, p. 192.

Précisons qu'en cas de renonciation ou de non-existence de ce droit pour le preneur, le raisonnement préalable est inutile et le notaire devra directement procéder à la vérification des autres conditions. Ainsi, ce professionnel devra mener une investigation concernant le dernier enchérisseur, quant à sa solvabilité, sa capacité, son état civil, etc³²¹. Tel qu'expliqué précédemment, il lui est possible d'effectuer cette vérification en cours d'enchères mais celles-ci se réalisant généralement dans les dernières minutes, la vérification aura régulièrement lieu *a posteriori*. En cas de défaillance du dernier enchérisseur, l'enchère n'est pas vaine pour autant puisque les cinq derniers enchérisseurs restent tenus durant cette période de dix jours suivant la clôture des enchères³²².

Une fois une offre convenable retenue par le notaire, le montant de celle-ci devra être approuvé par le vendeur, en cas de vente volontaire, ou par le requérant – le créancier saisissant par exemple³²³ – en cas de vente forcée. Si ce dernier refuse, le bien est alors retiré de la vente et s'il accepte, l'adjudication aura lieu à son profit³²⁴, éventuellement sous la condition suspensive de non-exercice par le preneur de son droit de préemption.

Le raisonnement suit donc son cours puisque si le preneur rentre dans les conditions préalablement évoquées pour bénéficier d'un droit de préemption, qu'aucune des exceptions ne lui est applicable, qu'il a été régulièrement informé de la tenue des enchères et qu'il n'a pas renoncé à l'exercice de son droit, alors le notaire devra procéder à une adjudication provisoire, sous la condition suspensive de non-exercice de son droit par le preneur.

Sous-section 2 : Modalités d'exercice du droit de préemption par le preneur

En cas de vente publique physique, le notaire interrogera directement le preneur à l'issue des enchères et avant l'adjudication, afin de lui permettre soit d'accepter l'acquisition, soit de renoncer à son droit, soit de demander un délai de réflexion³²⁵. Dans le cadre des ventes publiques Biddit, l'avis du preneur ne pouvant être recueilli immédiatement, le législateur a prévu un mécanisme analogue à celui appliqué en ventes publiques physiques lorsqu'un délai de réflexion est demandé.

³²¹ Conditions générales de vente Biddit, art. 13.

³²² Conditions générales de vente Biddit, art. 12.

³²³ V. TACK, *op. cit.*, p. 495.

³²⁴ Conditions générales de vente Biddit, art. 13.

³²⁵ Loi sur le bail à ferme, art. 48, §3, al. 1^{er} et 2 ; Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 60, §3, al. 1^{er} et 2.

Le notaire devra ainsi notifier au preneur un extrait de l'acte d'adjudication contenant : le jour de l'adjudication, le prix auquel elle a été faite ainsi que le nom de l'officier instrumentant³²⁶. Rappelons qu'en cas de pluralité de titulaires de ce droit, cet extrait devra être notifié à chacun d'entre eux³²⁷.

Une question concrète se pose toutefois : le nom du dernier enchérisseur est-il communiqué au preneur ? Le texte y répond par la négative³²⁸. Nous avons déjà abordé une difficulté similaire concernant le droit de préférence bruxellois (cfr. *supra*). Cette question est loin d'être théorique puisque dans une salle de vente classique, le preneur se prononce en connaissance de l'identité de son futur bailleur. Cet aspect peut être déterminant pour lui qui sera, par exemple, plus enclin à faire usage de son droit s'il sait que l'acquéreur est un agriculteur ayant comme projet de reprendre son exploitation. Il est regrettable que cette dimension n'ait pas été prise en compte par le législateur. Il semble néanmoins que le preneur puisse éventuellement demander cette information au notaire instrumentant³²⁹.

Si le preneur souhaite exercer son droit de préemption, il doit en informer le notaire dans un délai de dix jours à compter de la notification de l'extrait de l'acte d'adjudication³³⁰. Cette information peut être faite soit par lettre recommandée, soit par exploit d'huissier, soit via un acte notarié établi par le notaire instrumentant³³¹. Précisons qu'en cas de pluralité de preneurs, leurs voix devront être unanimes puisque tout désaccord entre eux sera assimilé à un refus³³². En cas de non-exercice de son droit par le preneur dans le délai visé, celui-ci est réputé y avoir renoncé. En pareil cas, ou si le notaire a été expressément informé de ce refus, il peut être utile pour le professionnel de le constater dans un procès-verbal³³³.

Finalement, relevons également que dans cette information au notaire, le preneur pourra spécifier qu'il l'exerce pour le compte d'un des bénéficiaires ou qu'il cède ce droit à un tiers. Cette dernière hypothèse mérite une explication supplémentaire.

³²⁶ Loi sur le bail à ferme, art. 48, §4, al. 3 ; Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 60, §4, al. 3.

³²⁷ Loi sur le bail à ferme, art. 49, §1^{er}, al. 1^{er} ; Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 62, §1^{er}, al. 1^{er}.

³²⁸ Loi sur le bail à ferme, art. 48, §1^{er}, al. 1^{er} ; Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 60, §1^{er}, al. 1^{er}.

³²⁹ E. BEGUIN, « Droit de préemption du preneur, opposabilité du bail ... », *op. cit.*, p. 37.

³³⁰ Loi sur le bail à ferme, art. 48, §4, al. 2 ; Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 60, §4, al. 2.

³³¹ Loi sur le bail à ferme, art. 48, §4, al. 2 et art. 57 ; En Flandre, la notion « d'envoi sécurisé » a d'ailleurs été introduite : Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 3, 2^o, art. 60, §4, al. 2 et art. 71.

³³² Loi sur le bail à ferme, art. 49 ; Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 62.

³³³ N. RAEMDONCK, « Prijzetting, voorkeurrechten, ... », *op. cit.*, p. 95.

Sous-section 3 : Cession du droit de préemption à un tiers

Dans le cas où le preneur ne dispose pas des fonds suffisants pour acquérir le bien lui-même, mais souhaite néanmoins se garantir une certaine sécurité d'exploitation³³⁴, l'article 48*bis* de la loi sur le bail à ferme lui offre la possibilité de céder son droit de préemption à un tiers. Cette cession doit alors être réalisée de manière simultanée avec la notification au notaire, au moyen de laquelle le preneur déclare céder son droit et le tiers déclare l'exercer³³⁵. Encore une fois, en cas de vente publique physique, cette déclaration peut également avoir lieu à la séance d'adjudication, pour autant que le cédant et le cessionnaire soient présents³³⁶. Cette cession entraîne alors un renouvellement du bail, de plein droit, « au profit du preneur à dater du jour anniversaire de l'entrée en jouissance du preneur suivant la date d'acquisition par le tiers »³³⁷.

Notons qu'il est essentiel que le preneur cédant ait réellement l'intention de continuer son exploitation puisque mis à part à l'un des proches listés audit article, il ne pourra la céder à une autre personne et ce, durant une période de neuf années à partir de l'entrée en vigueur de ce nouveau bail³³⁸. Étant entendu que la rupture de sa propre initiative du bail durant cette période est assimilée à une cession interdite³³⁹.

La sanction pouvant s'appliquer en cas de non-respect de cette interdiction est relativement conséquente puisque le preneur sera alors redevable, sauf exception, d'une indemnité de 50 pour cent du prix de vente des parcelles au vendeur initial³⁴⁰. Par ailleurs, un autre cas de figure problématique, non prévu dans le texte, pourrait apparaître : celui de la cession abusive de son droit de préemption par le preneur, avec la complicité du cessionnaire. Dans une telle hypothèse, le juge pourrait annuler la vente³⁴¹, permettant ainsi au dernier enchérisseur de se voir attribuer le bien³⁴².

Soulignons que le législateur flamand a ajouté une exception pour le preneur souhaitant céder son droit de préemption. Celui-ci n'est pas autorisé à le faire si le dernier enchérisseur est une personne physique déclarant par écrit, après l'adjudication, « que le preneur peut continuer à

³³⁴ Bruxelles, 15 juillet 1998, *J.L.M.B.*, 2004, p. 1798, note P. Renier ; P. RENIER, « Enchères... et un os », note sous Bruxelles, 15 juillet 1998, *J.L.M.B.*, 2004, p. 1806.

³³⁵ Loi sur le bail à ferme, art. 48*bis*, al. 4 ; Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 61, §1^{er}, al. 4 ; P. RENIER et A. DESPRET, *op. cit.*, p. 245.

³³⁶ Loi sur le bail à ferme, art. 48*bis*, al. 3 ; Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 61, §1^{er}, al. 3.

³³⁷ Loi sur le bail à ferme, art. 48*bis*, al. 6 ; Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 61, §3.

³³⁸ Loi sur le bail à ferme, art. 48*bis*, al. 7 ; Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 61, §1^{er}, al. 6.

³³⁹ Cass. (1^{re} ch.), 27 octobre 2005, *Pas.*, 2005, p. 2050.

³⁴⁰ Loi sur le bail à ferme, art. 48*bis*, *in fine* ; Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 61, §1^{er}, *in fine*.

³⁴¹ Cass. (3^e ch.), 16 septembre 2024, R.G. n°C.24.0078.F, disponible sur www.jura.kluwer.be.

³⁴² Civ. Namur (2^e ch. *bis*), 28 juin 2006, *Rev. not. belge*, 2008, p. 187.

louer aux mêmes conditions et qu'il ne réclamera par le bien loué pendant au moins dix-huit ans »³⁴³. Cette faculté pour le preneur de maintenir son occupation des lieux durant cette période constitue donc une contrepartie à l'interdiction de céder son droit³⁴⁴.

Sous-section 4 : Attribution du bien et effets de l'exercice du droit de préemption

Si le preneur ne doit pas céder son droit de préemption de manière irréfléchie, cette réserve vaut également pour son exercice. En effet, s'il notifie l'exercice de son droit au notaire dans le délai de dix jours précité, la vente est alors conclue à son profit aux mêmes conditions que pour l'acquéreur initial, dont il reprend la place en étant subrogé dans ses droits³⁴⁵. Raison de plus pour le preneur de bien prendre connaissance du cahier des charges. La propriété du bien lui reviendra après la signature du procès-verbal d'adjudication et le paiement de certains frais.

Cette signature se déroule à l'étude notariale, ceci valant pour tout acquéreur final. Ce n'est d'ailleurs qu'à ce moment-là que le vendeur connaît l'identité de l'acquéreur³⁴⁶. Ainsi, celui ayant émis son enchère depuis l'étranger devra se déplacer pour venir signer l'acte final. Le notaire publie ensuite le montant de l'enchère la plus élevée retenue sur le site Biddit, sans y mentionner ni l'identité de l'adjudicataire, ni l'historique de la vente³⁴⁷. Précisons qu'une difficulté pourrait survenir en cas de refus de signature ou de défaillance de l'enchérisseur. A cet égard, nous renvoyons le lecteur à l'article 14 des conditions générales de vente Biddit, qui règle la question.

Suite à cette signature, certains frais seront à payer pour l'acquéreur. Sur cet aspect, la vente publique Biddit diffère des ventes physiques, et ce à l'avantage de l'acheteur³⁴⁸. En effet, il ne devra payer qu'un certain forfait de frais, égal au montant des ventes de gré à gré³⁴⁹. Le reste est pris en charge par le vendeur³⁵⁰. Ces frais devront être réglés au moment de la signature du procès-verbal, et au plus tard dans les cinq jours suivant la clôture de la période d'enchères. Le

³⁴³ Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 61, §2.

³⁴⁴ N. RAEMDONCK, « Le décret flamand sur le bail à ferme ... », *op. cit.*, p. 321.

³⁴⁵ E. BEGUIN, « Bail à ferme et droit de préemption : points d'attention », *op. cit.*, p. 34.

³⁴⁶ X, « Biddit: la vente publique online en 11 questions et réponses concrètes », disponible sur www.notaire.be, 12 mai 2020.

³⁴⁷ Guide de la vente online sur www.biddit.be, art. 4.4 en annexe 7 de A. LANGE, *Biddit, révolution de la vente publique immobilière ?*, E. Beguin (prom.), Faculté de droit et de criminologie, Université catholique de Louvain, 2023, p. 129.

³⁴⁸ Voy. en ce sens, G. DE LEVAL, *op. cit.*, p. 815.

³⁴⁹ V. TACK, *op. cit.*, p. 501 ; Conditions générales de vente Biddit, art. 25 et 25bis.

³⁵⁰ Conditions générales de vente Biddit, art. 25ter.

prix d'achat, quant à lui, devra être payé dans les six semaines suivant la signature de l'acte³⁵¹, suite à quoi l'acquéreur obtient la pleine propriété et la jouissance du bien³⁵². Nous l'avions mentionné, l'un des avantages de Biddit est donc bien la rapidité avec laquelle on peut acquérir la propriété, notamment en raison de l'absence de signature d'un compromis de vente³⁵³.

Sous-section 5 : Répercussions juridiques en cas d'usage abusif ou d'inobservation du droit de préemption

Commençons par préciser que l'exercice par l'enchérisseur de son droit de préemption ne doit pas être pris à la légère. Et pour cause, l'article 54 de la loi sur le bail à ferme prévoit que, durant une période de cinq années suivant l'acquisition, le preneur-acquéreur ne peut céder ni le bien, ni son exploitation à une autre personne que l'un de ses proches listés. En cas de non-respect de cette restrictions, le texte prévoit une sanction pour le preneur qui devra alors verser, sauf exception, une indemnité correspondant à vingt pour cent du prix de vente au vendeur initial. Soulignons que cette différence de traitement par rapport au preneur ayant cédé son droit de préemption a été jugée justifiée par la Cour d'arbitrage³⁵⁴. Néanmoins, l'article précise que cette sanction ne s'applique pas si le preneur, ayant fait usage de son droit de préemption, « peut revendre le bien à un acheteur qui lui garantit dans l'acte de vente une durée de bail effective de neuf années »³⁵⁵.

De la sorte, la notion de stabilité dans l'exploitation des terres reste bien garantie.

Par ailleurs, une autre sanction possible, non prévue par le texte, peut s'exercer à la suite d'un exercice abusif de son droit de préemption par le preneur³⁵⁶. En effet, il arrive que la vente soit annulée si celui-ci ne signe finalement pas l'acte authentique ou s'il s'abstient d'en régler le prix final, malgré une mise en demeure³⁵⁷. Le juge pourrait alors aller jusqu'à prononcer la résolution du bail aux torts du preneur, mais uniquement si son comportement peut être considéré comme fautif ou abusif³⁵⁸. En effet, il est possible qu'il ait exercé une « folle préemption », soit le fait d'utiliser son droit à des fins purement dilatoires, en sachant

³⁵¹ Conditions générales de vente Biddit, art. 24.

³⁵² V. TACK, *op. cit.*, p. 500.

³⁵³ Chr. BEDORET, *op. cit.*, p. 4.

³⁵⁴ C.A., 17 septembre 2003, n°114/2003.

³⁵⁵ Loi sur le bail à ferme, art. 54, al. 2 ; Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 67, al. 2.

³⁵⁶ Voy. en ce sens, E. BEGUIN, « 2.b. - Bail à ferme et droit de préemption. Chronique (1er janvier 2007- 30 juin 2009) », *Chron. not.*, vol. 50, Bruxelles, Larcier, 2009, p. 319 à 321 ; E. BEGUIN, « 1.b - Bail à ferme et droit de préemption. Chronique – 1er juillet 2004 – 31 décembre 2006 », *Chron. not.*, vol. 45, Bruxelles, Larcier, 2007, p. 253.

³⁵⁷ E. BEGUIN et A. CAPRASSE, *Bail à ferme et droit de préemption*, *op. cit.*, p. 344.

³⁵⁸ Civ. Neufchâteau, 3 octobre 2008, *J.L.M.B.*, 2009, p. 170, obs. P. Renier.

pertinemment qu'il ne pourrait pas payer la somme, uniquement dans le but de retarder la fin du bail³⁵⁹. En pareil cas de figure, le dernier enchérisseur évincé pourrait poursuivre l'annulation de la vente en justice, en plus de demander des dommages et intérêts. Le preneur devrait alors réparer les dommages qu'il a causés³⁶⁰. C'est notamment en ce sens qu'il est regrettable que le législateur n'ait pas saisi l'opportunité de la réforme pour régler les droits du tiers-acquéreur évincé³⁶¹ (cfr. *supra*).

Un autre régime de sanctions pourrait également s'appliquer, mais cette fois-ci en faveur du preneur, en cas de méconnaissance de son droit de préemption. Cette hypothèse est traitée à l'article 51 de la loi sur le bail à ferme³⁶². Nous avons déjà abordé *supra* le régime de sanctions prévu en cas de méconnaissance du droit de préférence légal du preneur³⁶³ en précisant que celui-ci s'inspire largement de celui du bail à ferme. Ainsi, en vertu du texte légal, le preneur évincé a le choix entre exercer une action subrogatoire contre l'acquéreur et le vendeur ou exercer une action en indemnisation équivalente à vingt pour cent du prix de vente. Le législateur flamand y a ajouté le fait de faire subroger le tiers désigné comme cessionnaire du droit de préemption, pour autant qu'il soit associé à la procédure³⁶⁴. Contrairement au droit de préférence, le texte encadrant le bail à ferme détaille expressément ces différentes sanctions. Le délai de prescription de l'action est de trois mois à compter de l'adjudication, contre un an dans le régime du droit de préférence.

Dès lors, il est utile de rappeler ce régime de sanctions, car le notaire n'est pas à l'abri d'une information inexacte ou incomplète de la part du propriétaire, qu'elle soit volontaire ou non. Cela étant dit, nous ne détaillerons pas davantage les conditions ni les effets de ces sanctions, dans la mesure où l'intervention du notaire garantit généralement le respect du droit de préemption, rendant leur application exceptionnelle.

³⁵⁹ Voy. en ce sens, Liège (3^e ch.), 1^{er} mars 2004, *Rev. not. belge*, 2004, p. 686, note E. Beguin, confirmant Civ. Namur (6^e ch.), 28 juin 2002, *Rev. dr. rur.*, 2004, p. 110.

³⁶⁰ Civ. Namur (1^{re} ch.), 8 mai 2000, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1463.

³⁶¹ Avis du Conseil d'État n°65.128/2 précité, *Doc.*, Parl. w., 2018-2019, n°1318, n°1, p. 51 ; P. RENIER et A. DESPRET, *op. cit.*, p. 240.

³⁶² Voy. en ce sens, Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 64.

³⁶³ Code bruxellois du logement, art. 247/3.

³⁶⁴ Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 64, al. 1^{er}, 2^o.

TITRE 3 : Phase postérieure à la vente

Après l'adjudication définitive, une nouvelle série de questions se pose quant à la coexistence des droits du nouvel acquéreur et de ceux du preneur. Nous analyserons ainsi les différents cas de figure pouvant se rencontrer en cas de souhait d'expulsion du preneur par le nouvel acquéreur. Les cas de baux ayant date certaine, de présence d'une clause d'expulsion dans le bail initial ou encore d'occupation des lieux par le preneur depuis un certain laps de temps retiendront particulièrement notre attention. Ces hypothèses seront alors développées en précisant, dans l'ordre, la solution trouvée pour les baux commerciaux à l'échelle nationale, ensuite en Région wallonne pour les baux à ferme et enfin en Région de Bruxelles-Capitale pour les baux de résidence principale.

Chapitre 1 : Position du problème et définition du cadre légal

Nous l'avons dit, l'adjudication définitive entraîne le transfert de propriété et la jouissance du bien. Cette jouissance peut se traduire soit par une occupation effective et libre du bien, soit par la perception de loyers ou de fermages³⁶⁵. Suivant notre axe d'analyse, la première hypothèse s'applique dans le cas où le preneur a fait usage de son droit de préemption ou de préférence, voire a enchéri d'initiative et a finalement obtenu la propriété du bien. En dehors de ces situations, le nouvel acquéreur devra s'adapter à la présence du preneur, tiers au contrat de vente.

S'il souhaite expulser le preneur, et uniquement dans ce cas, il lui faudra mobiliser les dispositions légales pertinentes, variables selon le type de bail et la région de localisation du bien. Ainsi, commençons par énoncer brièvement le cadre légal s'appliquant aux différents baux, en suivant l'ordre d'analyse précité.

Avant toute chose, bien que le bail de droit commun n'ait pas été analysé dans ce travail, il est pertinent de préciser l'article y applicable, tant sa logique sous-jacente a inspiré les autres baux. L'article 1743 de l'ancien Code civil précise que « si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail ». Notons d'emblée que cet article fait la distinction selon que le bail ait, ou non, date certaine au moment de la vente. S'il a date certaine, le preneur ne pourra pas être expulsé, à moins qu'une clause d'expulsion n'ait été

³⁶⁵ E. BEGUIN, « Le cahier des charges général uniforme ... », *op. cit.*, p. 56.

prévue dans le bail initial (cfr. *supra*). Soulignons que cet article aura vocation à être remplacé suite à l'adoption du livre 7 du nouveau Code civil et plus précisément de l'article 7.3.39³⁶⁶. Celui-ci, actuellement au stade de projet, maintient cette dualité entre le bail ayant date certaine ou non, tout en incluant une subtilité en présence d'une clause d'expulsion dans le bail, s'alignant ainsi, en partie, sur le régime applicable aux baux commerciaux³⁶⁷.

A cet égard, c'est l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux qui traite de l'aliénation du bien loué. L'originalité de ce type de bail est que cet article 12 ne vient pas se substituer au régime de droit commun, mais y déroge en cas d'occupation des lieux depuis plus de six mois par le preneur, ou en présence d'une clause d'expulsion du bail, même si le bail a date certaine³⁶⁸. C'est précisément pour ce dernier cas de figure que la proposition du futur livre 7 a prévu un régime similaire aux baux commerciaux. Précisons que ce livre 7 n'ayant toujours pas été adopté, nous continuerons notre analyse suivant le régime actuellement applicable, soit l'article 1743 de l'ancien Code civil. Ainsi, en dehors des hypothèses prévues à l'article 12, c'est le régime de droit commun qui sera mis en œuvre.

Ensuite, concernant les baux à ferme, la Région wallonne a son propre régime applicable à la vente des biens loués. Celui-ci se situe à l'article 55 de la loi sur le bail à ferme, modifié par le décret du 2 mai 2019. Cet article a une logique similaire au cas applicable pour les baux commerciaux, sans toutefois pouvoir y être assimilé (cfr. *infra*). Ce régime est en effet plus protecteur pour le preneur que celui du droit commun, mais sans pour autant atteindre le niveau de protection prévu par le décret flamand de 2023 (cfr. *infra*).

Enfin, la Région de Bruxelles-Capitale a récemment modifié son article 229 du Code bruxellois du logement concernant le sort des baux de résidence principale après aliénation³⁶⁹, dans l'idée de se rapprocher du régime adopté par ses voisins flamands, également très protecteur du preneur.

³⁶⁶ Proposition de loi insérant le Livre 7 "Les contrats spéciaux" dans le Code civil, *Doc.*, Ch., 2024-2025, n°56-0743/001, p. 236.

³⁶⁷ Proposition de loi insérant le Livre 7 "Les contrats spéciaux" dans le Code civil, commentaire des articles, *Doc.*, Ch., 2024-2025, n°56-0743/001, p. 92.

³⁶⁸ M. VLIES et L. DEBROUX, « Transmission du bien loué », *Les baux. Commentaire pratique*, P. Jadoul et Y. Ninane (dir.), Liège, Kluwer, 15 mars 2014, p. III.5.1. – 1.

³⁶⁹ Code bruxellois du logement, art. 229, modifié par l'ordonnance du 4 avril 2024, *M.B.*, 22 avril 2024.

Chapitre 2 : Droits et obligations du nouvel acquéreur souhaitant expulser le preneur

A présent que les fondements législatifs ont été posés, nous pouvons entamer l'analyse de ces différentes législations en fonction de leur logique sous-jacente, déjà évoquée préalablement. L'étude des droits et obligations du nouvel acquéreur nécessite toutefois de clarifier certaines notions transversales avant d'examiner les spécificités propres à chaque type de bail.

Section 1 : Observations préalables

Cette section vise à préciser des concepts fondamentaux qui influenceront notre analyse ultérieure, telle que la détermination du moment à partir duquel le bail doit avoir date certaine ou encore le mécanisme de subrogation du nouvel acquéreur dans les droits et obligations bailleur-vendeur. La compréhension de ces mécanismes est essentielle pour appréhender correctement l'analyse subséquente, quel que soit le régime applicable.

Sous-section 1 : Moment à partir duquel le bail doit avoir date certaine

Nous l'avons compris, la notion de bail ayant date certaine est au cœur de nombreux raisonnements. Déjà abordée précédemment (cfr. *supra*), il est en outre essentiel de déterminer le moment à partir duquel le bail est censé avoir date certaine. En effet, passé ce point de bascule, le bail ne sera potentiellement plus opposable à l'acquéreur.

L'article 1743 de l'ancien Code civil évoquant uniquement le moment de la « vente », il n'a pas toujours été clair de savoir quelle étape parmi la signature du compromis de vente (non applicable en vente Biddit), l'acte authentique ou la transcription de cet acte authentique devait être prise en compte. Le débat portait alors sur la question de savoir si le preneur pouvait être qualifié de tiers protégé au sens de l'article 1^{er} de la loi hypothécaire (nouvel article 3.30 du Code civil) et pouvait dès lors se prévaloir du défaut de transcription de la vente de l'immeuble loué³⁷⁰.

Les avis étant mitigés en doctrine³⁷¹, il a fallu que la Cour de cassation vienne trancher cette controverse³⁷². *In fine*, concernant l'article 1743 de l'ancien Code civil, c'est au moment où la

³⁷⁰ E. VAN DEN HAUTE, « L'aliénation du bien loué dans les baux de droit commun, ... », *op. cit.*, p. 105.

³⁷¹ Voy. notamment, H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, T. VII, Bruxelles, Bruylant, 1972, p. 961 à 965 ; J. DABIN, « Du conflit entre le preneur et l'acquéreur d'immeuble », *Rev. prat. not.*, 1944, n°2249, p. 161 à 176.

³⁷² Cass. (1^{re} ch.), 30 octobre 1958, *Pas.*, 1959, I, p. 216 ; Cass. (1^{re} ch.), 8 avril 1957, *Pas.*, 1957, I, p. 970.

vente acquiert date certaine opposable à l'acquéreur que le bail doit avoir date certaine. Cette approche a d'ailleurs été confirmée par le futur livre 7³⁷³.

Précisons que cette incertitude n'a plus lieu d'être pour les autres types de baux, les articles spécifiques indiquant que le bail doit avoir date certaine « antérieure à l'aliénation du bien loué »³⁷⁴. C'est au moment de la passation de l'acte authentique que l'aliénation acquiert, en général, date certaine, soit au moment de l'adjudication définitive pour les ventes publiques³⁷⁵. C'est donc bien à partir de cette étape et non de celle de la transcription que le bail doit avoir acquis date certaine.

De surcroît, n'oublions pas notre développement antérieur concernant les ventes sur saisie-exécution immobilière soumises au champ d'application de l'article 1575 du Code judiciaire. Ainsi, cet article primant sur le régime applicable aux baux à ferme en Région wallonne et aux baux commerciaux, il faudra avoir égard au moment de la transcription de l'exploit de saisie puisque seuls les baux ayant date certaine à cette étape seront opposables à l'acquéreur. Pour les baux de résidence principale, nous avons déjà expliqué *supra* que cela n'avait pas d'impact, sauf si le bail a été conclu après cette transcription, le saisi ne pouvant plus accomplir d'actes de disposition à partir de ce moment³⁷⁶.

Sous-section 2 : Subrogation de l'acquéreur dans les droits et obligations du bailleur

Nous allons le découvrir, une fois que le bail est opposable à l'acquéreur, s'opère alors une subrogation légale personnelle de celui-ci dans les droits et obligations du bailleur initial. Une controverse subsiste toutefois concernant le mécanisme juridique sous-jacent à cette subrogation pour les baux de résidence principale.

Ainsi, deux écoles s'opposent³⁷⁷ : l'une estime que la subrogation des baux de résidence principale s'analyse comme une cession de créance couplée à une stipulation pour autrui³⁷⁸, soit la même logique que pour les baux commerciaux et les baux de droit commun. L'autre,

³⁷³ Commentaire des articles précité, *Doc.*, Ch., 2024-2025, n°56-0743/001, p. 92. : « Le bail doit avoir acquis date certaine avant que le contrat de cession de la chose louée n'ait acquis date certaine pour que la protection de la disposition proposée soit effective » (nous soulignons).

³⁷⁴ Loi sur les baux commerciaux, art. 12, al. 2 ; Loi sur le bail à ferme, art. 55, al. 1^{er}.

³⁷⁵ N. PUISSANT, *op. cit.*, juin 2007, p. C – II – 10 – 4.

³⁷⁶ E. VAN DEN HAUTE, « L'aliénation du bien loué dans les baux de droit commun, ... », *op. cit.*, p. 118.

³⁷⁷ N. PUISSANT, *op. cit.*, juin 2007, p. C – II – 10 – 6.

³⁷⁸ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, Brussels, Story-Scientia, 2002, p. 462.

ayant les faveurs de E. Van den Haute, y voit plutôt une cession légale de contrat synallagmatique, à l'instar de la solution prévue pour les baux à ferme³⁷⁹.

Quoi qu'il en soit, indépendamment de l'approche retenue, la convention de bail sera opposable à l'acquéreur dans toutes ses clauses et conditions internes. Précisons que le bailleur initial n'en sera pas pour autant déchargé de ses obligations antérieures, pensons par exemple à des dettes non apurées envers le preneur³⁸⁰.

Une autre interrogation pourrait se présenter : à quel moment la subrogation est-elle réputée avoir lieu selon que le transfert du bail se déroule antérieurement ou postérieurement à la passation de l'acte authentique ? Bien que les avis divergent également sur cette question³⁸¹, retenons que la subrogation « s'opère à l'acte authentique indépendamment du transfert de propriété anticipé ou reporté »³⁸².

Section 2 : Bail ayant date certaine antérieure à l'aliénation

C'est dans cette section que se manifeste pleinement l'intérêt, pour le preneur, de conférer date certaine à son bail. C'est donc le cas du bail qui a acquis date certaine avant l'aliénation du bien qui va être ici exposé. Les solutions apportées par les différentes législations applicables seront ici détaillées et éventuellement comparées.

Sous-section 1 : Régime applicable au bail commercial

Tel que précisé précédemment, le régime de droit commun reste applicable aux baux commerciaux, avec certaines précisions apportées par le législateur fédéral afin de renforcer la protection du preneur³⁸³. Notons que ceci ne s'applique qu'aux baux commerciaux de longue durée, les baux de courte durée faisant quant à eux l'objet d'un encadrement spécifique dans chaque région. Le régime applicable à ce dernier type de baux sera développé en fin de sous-section.

³⁷⁹ E. VAN DEN HAUTE, « L'aliénation du bien loué dans les baux de droit commun, ... », *op. cit.*, p. 118 et les références y citées.

³⁸⁰ E. VAN DEN HAUTE, « L'aliénation du bien loué dans les baux de droit commun, ... », *ibidem*, p. 106.

³⁸¹ Voy. *a contrario*, M. VAN MOLLE (collab. M.-H. MIGNON-GILLIS), « Transmission du bien loué », *Le bail de résidence principale*, G. Benoit *et al.* (dir.), Bruxelles, la Charte, 2006, p. 403 à 404.

³⁸² N. PUISSANT, *op. cit.*, juin 2007, p. C – II – 10 – 5.

³⁸³ Loi sur les baux commerciaux, art. 12 : « Lors même que le bail réserverait la faculté d'expulsion en cas d'aliénation, l'acquéreur à titre gratuit ou onéreux du bien loué ne peut expulser le preneur que dans les cas énoncés aux 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 16, moyennant un préavis d'un an donné dans les trois mois de l'acquisition et énonçant clairement le motif justifiant le congé, le tout à peine de déchéance.

Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins. »

En sus de cette première distinction, il convient de noter que l'opposabilité du bail commercial ayant date certaine différera selon qu'il y ait ou non une clause d'expulsion intégrée dans le contrat de bail initial.

§1. En l'absence de clause d'expulsion

L'hypothèse d'un bail ayant date certaine et ne contenant pas de clause d'expulsion n'est pas visée par l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux, c'est donc le droit commun qui régit la situation. Le bail sera alors opposable à l'acquéreur, qui n'aura pas de faculté de résiliation anticipée, on parle d'une « opposabilité légale absolue »³⁸⁴. En pareil cas de figure, l'acquéreur ne pourra mettre fin au bail que dans les cas visés aux alinéas 4 et 5 de l'article 3 de la loi sur les baux commerciaux. Ainsi, il pourra résilier le bail de commun accord avec le preneur ou encore, et uniquement si le contrat de bail initial prévoyait cette faculté, le résilier unilatéralement pour motif d'occupation personnelle.

En outre, rappelons que le bail ayant date certaine initialement mais ayant fait l'objet d'un renouvellement sera considéré comme un nouveau bail, de telle sorte qu'il n'aura plus date certaine. Le preneur devra donc bien avoir égard à cette subtilité afin de faire en sorte que le bail renouvelé ait également date certaine³⁸⁵.

§2. En présence d'une clause d'expulsion dans le bail initial

Ce concept de clause d'expulsion prévue dans le bail initial a été développé *supra*, le cahier des charges y faisant alors référence. En pareil cas de figure, l'on peut ici parler d'un régime « d'opposabilité légale mitigée »³⁸⁶. A condition que le bail ait effectivement date certaine antérieure à l'aliénation et que le contrat de bail prévoie expressément cette faculté d'expulsion en faveur de l'acquéreur³⁸⁷, sans aucune exigence de forme pour autant³⁸⁸, l'article 12, alinéa premier de la loi sur les baux commerciaux devient applicable. Celui-ci précise que l'acquéreur « ne peut expulser le preneur que dans les cas énoncés aux 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 16, moyennant un préavis d'un an donné dans les trois mois de l'acquisition et énonçant clairement le motif justifiant le congé, le tout à peine de déchéance ».

³⁸⁴ A. VANHOUDENHOVEN, « Le bail commercial et la transmission du bien loué », *Théorie générale des obligations et contrats spéciaux*, P. Wéry (dir.), Bruxelles, Larcier, 2016, p. 260.

³⁸⁵ Pour plus d'informations voy., M. VRIES et L. DEBROUX, *op. cit.*, p. III.5.2. – 2 à III.5.2. – 6.

³⁸⁶ M. VRIES et L. DEBROUX, *ibidem*, p. III.5.3. – 1.

³⁸⁷ A. MUREZ, « L'opposabilité des baux : le bail commercial », *For.Immo.*, 2023, n°53, p. 8.

³⁸⁸ K. CREYF, *op. cit.*, p. 254 en 255.

Le congé peut alors être donné par l'acquéreur uniquement pour les motifs limitativement énumérés dans l'article, soit les quatre premiers pour lesquels le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Le motif justifiant le congé devra être clairement énoncé par l'acquéreur³⁸⁹. Précisons de plus que celui-ci doit être sincère et réalisable, étant entendu que le juge n'aura qu'un pouvoir d'appréciation marginal *a posteriori* sur son exactitude³⁹⁰.

Premièrement, l'acquéreur peut valablement donner congé s'il désire occuper personnellement le bien ou le donner en location à l'un de ses proches listés dans l'article, et ce pour une durée minimale de deux ans³⁹¹. En outre, la loi n'impose pas de condition de forme particulière pour ce congé³⁹², de sorte qu'il n'est pas tenu d'indiquer en quoi consistera effectivement l'occupation du bien, ni l'identité de l'occupant, pour autant que celui-ci fasse réellement partie des proches listés³⁹³.

Deuxièmement, la résiliation est possible si l'acquéreur a l'intention de réserver l'immeuble à un usage excluant toute activité commerciale.

Troisièmement, le congé peut être motivé par une volonté de reconstruction des lieux loués. Étant entendu que les travaux doivent être précédés d'une démolition³⁹⁴, qu'une occupation à terme soit possible³⁹⁵, que les travaux affectent le gros œuvre³⁹⁶ et que le coût total dépasse trois années de loyer³⁹⁷. De plus, les travaux doivent viser les lieux loués, de telle sorte que, par exemple, la simple reconstruction d'un étage supplémentaire ne peut justifier la résiliation³⁹⁸.

Enfin, l'acquéreur peut se prévaloir des manquements graves du preneur à ses obligations découlant du bail pour donner congé³⁹⁹. Dans pareil cas, il est alors admis que l'acquéreur

³⁸⁹ Loi sur les baux commerciaux, art. 12, al. 1^{er} ; A. VANHOUDENHOVEN, *op. cit.*, p. 267 : « L'on admet néanmoins que la notification du motif intervienne après la notification du congé, par exemple dans un courrier, pour autant qu'elle soit reçue par le preneur dans le délai de trois mois (...) » (nous soulignons).

³⁹⁰ E. VAN DEN HAUTE, « L'aliénation du bien loué dans les baux de droit commun, ... », *op. cit.*, p. 127.

³⁹¹ Loi sur les baux commerciaux, art. 25, al. 1^{er}, 3^o.

³⁹² B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, *op. cit.*, p. 793.

³⁹³ Cass., 30 mars 1998, *Bull.*, 1998, p. 411.

³⁹⁴ J.P. Tirlmont, 21 août 2017, *Huur*, 2019, p. 92 ; J.P. Torhout, 14 septembre 2004, *R.G.D.C.*, 2007, p. 581.

³⁹⁵ Cass., 12 janvier 1978, *Pas.*, 1978, I, p. 535.

³⁹⁶ Voy. en ce sens, Civ. Flandre orientale, div. Gand (9^e ch.), 6 septembre 2019, *R.W.*, 2022-2023, p. 1436 ; Civ. Bruges, 7 mai 1986, *R.W.*, 1989-1990, p. 719.

³⁹⁷ Cass. (3^e ch.), 18 novembre 2002, *Pas.*, 2002, p. 2186 ; J.P. Anvers, 1^{er} cant., 24 mai 2006, *Huur*, 2007, p. 38.

³⁹⁸ K. CREYF, *op. cit.*, p. 260.

³⁹⁹ Cass. (1^{re} ch.), 2 février 2023, *J.T.*, 2023, p. 204.

puisse se prévaloir de manquements antérieurs à l'aliénation⁴⁰⁰. De plus, le texte précise que si le bailleur est également propriétaire du fonds de commerce exploité et que le bail s'y rapporte, les manquements relatifs à l'exploitation du fonds de commerce peuvent être pris en compte. Précisons que pour ce motif de résiliation, la loi prévoit la possibilité pour le preneur, en cas de contestation par lui du bien-fondé de ces manquements graves, de saisir le juge de paix dans les trente jours de la réception du congé et ce, à peine de forclusion⁴⁰¹.

Ensuite, tous ces motifs de congé doivent être communiqués dans un délai de trois mois après l'acquisition et moyennant un préavis d'un an. Ce dernier permet alors au preneur de bénéficier du temps suffisant pour libérer les lieux et transférer son commerce. De plus, ce délai étant impératif en faveur du preneur, il pourrait être prévu pour une plus longue durée⁴⁰². En outre, le congé donné pour une date prématurée ne serait pas nul en soi mais « ne sortira ses effets qu'à la date pour laquelle il aurait pu être valablement donné, soit un an après »⁴⁰³.

Cependant, le point de départ du délai de trois mois pour donner congé est sujet à controverse. En effet, à quelle étape de la vente correspond le terme « acquisition » ? Sans entrer dans les détails de cette controverse⁴⁰⁴, il semblerait que ce point de départ corresponde, dans la plupart des cas, à la passation de l'acte authentique⁴⁰⁵. Quoiqu'il en soit, ce délai étant prescrit à peine de déchéance, l'acquéreur prudent veillera à donner congé le plus tôt possible et éventuellement à le réitérer afin de respecter le prescrit légal. Toutefois, cette stratégie de précaution pourrait avoir pour revers une certaine imprécision quant au terme effectif du bail⁴⁰⁶.

Cette possibilité de mettre en œuvre la clause d'expulsion initiale est donc bien encadrée pour les baux commerciaux, étant entendu qu'en cas de non-respect des motifs visés par le texte, l'acquéreur sera redevable d'une indemnité d'éviction (cfr. *infra*).

Enfin, si le bail est opposable au sens de l'article 1575 du Code judiciaire et qu'il comporte une clause d'expulsion, le premier alinéa de l'article 12 pourra bien s'appliquer⁴⁰⁷.

⁴⁰⁰ R. SALZBURGER, « L'aliénation du bien loué », *Le bail commercial*, G. Benoît et al. (dir.), Bruxelles, la Charte, 2008, p. 447.

⁴⁰¹ Loi sur les baux commerciaux, art. 16, al. 1^{er}, 4^o, al. 3 ; M. VLIES et L. DEBROUX, *op. cit.*, p. III.5.3. – 26.

⁴⁰² B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, *op. cit.*, p. 614.

⁴⁰³ N. PUISSANT, *op. cit.*, septembre 2018, p. D – VII – 3 – 8.

⁴⁰⁴ Pour plus d'informations voy. notamment, A. VANHOUDENHOVEN, *op. cit.*, p. 263 à 266 ; M. VLIES et L. DEBROUX, *op. cit.*, p. III.5.3. – 15 à III.5.3. – 23.

⁴⁰⁵ E. VAN DEN HAUTE, « L'aliénation du bien loué dans les baux de droit commun, ... », *op. cit.*, p. 127.

⁴⁰⁶ B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, *op. cit.*, p. 633.

⁴⁰⁷ M. VLIES et L. DEBROUX, *op. cit.*, p. III.5.3. – 6.

§3. Baux de courte durée

Comme déjà précisé, le régime développé ci-dessus ne s'applique qu'aux baux commerciaux de longue durée. Pour ceux de courte durée, chaque région a instauré un régime autonome, mais toutes ont retenu une solution similaire⁴⁰⁸. En effet, une solution identique à celle de l'article 1743 de l'ancien Code civil a été mise en œuvre par les trois régions. En pratique, cela signifie que l'opposabilité de tels baux à l'acquéreur dépend exclusivement de l'existence d'une date certaine antérieure à la passation de l'acte authentique. Ainsi, ces textes légaux ne font pas référence à une occupation prolongée du preneur, ni à une clause d'expulsion, ayant pour conséquence qu'une telle clause ne serait, semble-t-il, pas valable pour cette catégorie de baux⁴⁰⁹. Cette clause ne pourrait alors retrouver une certaine efficacité qu'en cas de conversion du bail de courte durée en bail de longue durée, auquel cas le régime fédéral devient applicable⁴¹⁰.

Sous-section 2 : Régime applicable au bail à ferme en Région wallonne

Le régime applicable aux baux à ferme en Région wallonne est prévu à l'article 55 de la loi sur les baux à ferme. Nous précisons que bien que se rapprochant de la solution applicable aux baux commerciaux, il ne pourrait pour autant y avoir assimilation. Et pour cause, l'article précité prévoit une opposabilité absolue du bail ayant date certaine, nonobstant la présence d'une éventuelle clause d'expulsion.

Dès lors, si le bail a date certaine au moment de l'aliénation, l'acquéreur sera « subrogé dans les droits et obligations du bailleur à la date de la passation de l'acte authentique, même si le bail prévoit la faculté d'expulsion en cas d'aliénation »⁴¹¹. En somme, le bail se poursuivra et l'acquéreur ne pourra notifier le congé au preneur que moyennant le respect des délais prévus aux articles 7, 8 et 11 de la loi⁴¹². Ceci coïncide donc parfaitement avec la volonté de

⁴⁰⁸ Décret fl. du 17 juin 2016, art. 14 ; Décret w. du 15 mars 2018, art. 9 ; Ordonnance Région Bx.-C. du 25 avril 2019, art. 16.

⁴⁰⁹ A. MUREZ, « L'opposabilité des baux : le bail commercial », *op. cit.*, p. 8 ; E. VAN DEN HAUTE, « L'aliénation du bien loué dans les baux de droit commun, ... », *op. cit.*, p. 142 et 143 ; B. KOHL, « Le bail commercial de courte durée », *La réforme du bail en Région wallonne*, B. Kohl (dir.), Bruxelles, Larcier, 2019, p. 101 et 102.

⁴¹⁰ Décret fl. du 17 juin 2016, art. 4, al. 2 ; Décret w. du 15 mars 2018, art. 2, al. 3 ; Ordonnance Région Bx.-C. du 25 avril 2019, art. 4, al. 4.

⁴¹¹ Loi sur le bail à ferme, art. 55, al. 1^{er}.

⁴¹² E. BEGUIN, « L'arrêt de la Cour constitutionnelle du 16 mai 2024 ... », *op. cit.*, p. 966.

promouvoir l'écrit pour les baux à ferme⁴¹³, les baux verbaux ne pouvant pas avoir date certaine (cfr. *supra*).

En comparaison, le preneur d'un bail à ferme en Région flamande est mieux protégé que son homologue wallon dans une situation similaire. En effet, le droit flamand ne fait pas la distinction selon que le bail ait ou non date certaine. Il prévoit, dans une disposition impérative⁴¹⁴, qu'« en cas d'aliénation du bien loué, l'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du bailleur »⁴¹⁵. Il s'agit alors d'une confirmation de la loi fédérale sur le bail à ferme permettant une subrogation totale de l'acquéreur aux droits du bailleur initial, dont le législateur wallon s'est quant à lui écarté.

Sous-section 3 : Régime applicable au bail de résidence principale en Région de Bruxelles-Capitale

Alors que le régime antérieur prévoyait une logique similaire à celle de la loi fédérale sur les baux de résidence principale, l'ordonnance du 4 avril 2024 est venue modifier l'ancienne disposition⁴¹⁶.

À présent, l'article 229 du Code bruxellois du logement s'aligne sur le régime applicable en Flandre⁴¹⁷ pour les baux dont l'aliénation est postérieure au 1^{er} novembre 2024⁴¹⁸, et se déploie ainsi en trois temps⁴¹⁹.

Premièrement, avant toute aliénation, le bailleur doit informer le candidat acquéreur « du fait que le bien est loué et il lui fournit une copie du contrat de bail »⁴²⁰. Sur cet aspect, nous avons déjà précisé que le notaire devait tenir compte de cette obligation lors de la rédaction du cahier des charges, tout en prenant soin d'anonymiser le contrat. Cette obligation d'information s'ajoute alors à celle déjà prévue depuis 2017 à l'article 242 du Code Bruxellois du logement en faveur du preneur, pour les ventes de gré à gré (cfr. *supra*).

⁴¹³ Commentaire des articles précité, *Doc.*, Parl. w., 2018-2019, n°1318, n°1, p. 6 et 7 ; P. RENIER et A. DESPRET, *op. cit.*, p. 234.

⁴¹⁴ Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 70.

⁴¹⁵ Décret fl. du 13 octobre 2023, art. 68.

⁴¹⁶ Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 avril 2024 modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement, *M.B.*, 22 avril 2024, art. 25 (ci-après : « Ordonnance Région Bx.-C. du 4 avril 2024 »).

⁴¹⁷ Décret de l'Autorité flamande du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci, *M.B.*, 7 décembre 2018, art. 38.

⁴¹⁸ Ordonnance Région Bx.-C. du 4 avril 2024, art. 38, §4.

⁴¹⁹ Projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement en vue de concrétiser le droit au logement, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2023-2024, n°A-845/1, p. 29.

⁴²⁰ Code bruxellois du logement, art. 229, al. 1^{er}.

Dans un second temps, le nouvel article 229 dispose que le contrat de vente, soit le procès-verbal d'adjudication dans notre cas, doit mentionner que le bien est loué et reprendre les données du bail.

La version initiale du projet prévoyait uniquement que la convention de vente devait « mentionner le type de contrat de bail et les coordonnées du locataire »⁴²¹, sans imposer d'obligation d'information préalable. Dans son avis, le Conseil d'État a estimé qu'une telle exigence relevait de la compétence fédérale et a suggéré de la remplacer par une obligation d'information préalable à la conclusion de l'acte⁴²². Sur ce point, le législateur a partiellement suivi cet avis : si le premier alinéa introduit bien cette obligation d'information, le second maintient néanmoins une forme d'encadrement du contenu contractuel.

Enfin, la grande modification se situe dans l'extrait de l'article 229 prévoyant que « le nouveau titulaire du droit réel est subrogé pour l'avenir aux droits et obligations du bailleur qui sont attachés à ce droit. Toute clause du contrat de bail qui réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation est réputée non écrite ». Ainsi, l'article abandonne toute référence à la date certaine du bail, à la durée d'occupation du preneur, ou encore aux éventuelles clauses d'expulsion prévues dans le bail initial. Ces dernières sont d'ailleurs expressément réputées non écrites. C'est donc bien une subrogation pure et simple qui est prévue pour l'acquéreur dans les droits et obligations de l'ancien bailleur. Il ne pourra expulser le preneur que dans les cas prévus par la loi⁴²³. Cet alignement sur le modèle flamand vise à instaurer un régime à la fois simplifié et renforçant la sécurité d'occupation du preneur⁴²⁴. E. Van den Haute le précisait déjà à propos du droit flamand, cette simplification législative risque cependant de favoriser la fraude et l'antidate⁴²⁵.

Finalement, les distinctions que nous ferons encore pour les autres types de baux, qu'il s'agisse de l'absence de date certaine du bail ou de la durée d'occupation du preneur, ne s'appliquent plus en matière de bail de résidence principale en Région de Bruxelles-capitale. Le régime de

⁴²¹ Avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement en vue de concrétiser le droit au logement, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2023-2024, n°A-845/1, p. 44.

⁴²² Projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement en vue de concrétiser le droit au logement, avis du Conseil d'État, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2023-2024, n°A-845/1, p. 51 ; V. DEFRAITEUR, « Le bail d'habitation à Bruxelles : l'ordonnance du 4 avril 2024 en dix points », *J.T.*, 2024, n°7001, p. 658.

⁴²³ C. DE RUYT, *Le bail d'habitation à Bruxelles, en Wallonie et en Flandre*, *op. cit.*, p. 60.

⁴²⁴ Commentaire des articles précité, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2023-2024, n°A-845/1, p. 29.

⁴²⁵ E. VAN DEN HAUTE, « L'aliénation du bien loué dans les baux de droit commun, ... », *op. cit.*, p. 122.

la subrogation totale prévue à cet égard couvre désormais l'ensemble des situations, que le bail soit conclu pour une courte ou pour une longue durée.

Section 3 : Bail sans date certaine antérieure à l'aliénation mais dont le preneur occupe les lieux depuis six mois ou un an

Lorsque le bail n'a pas date certaine, cela ne signifie pas nécessairement que le preneur est dépourvu de toute protection. En effet, certaines législations encadrent les possibilités pour l'acquéreur de mettre fin au bail lorsque le preneur occupe les lieux depuis une certaine durée.

Sous-section 1 : Bail commercial dont le preneur occupe les lieux depuis six mois au moins et indemnité d'éviction

§1. Régime applicable

Ce cas de figure constitue une nouvelle hypothèse dans laquelle l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux est plus protecteur, pour le preneur de bail de longue durée, que le droit commun. De fait, l'article 1743 de l'ancien Code civil ne confère aucune opposabilité au bail n'ayant pas date certaine au moment de l'aliénation. *A contrario*, le preneur de bail commercial qui occupe les lieux depuis au moins six mois pourra se prévaloir d'un régime d'opposabilité mitigée, assimilé à celui du preneur dont le bail est opposable avec une clause d'expulsion⁴²⁶ (cfr. *supra*).

Il lui revient alors de prouver son occupation d'au moins six mois à titre de locataire commercial⁴²⁷, cette preuve pouvant être rapportée par toute voie de droit⁴²⁸. Des déclarations au registre du commerce, des contrats conclus avec des tiers, des extraits de publicité qu'il aurait réalisés pour son installation dans les lieux, etc. peuvent alors être rassemblés par le preneur pour prouver son occupation⁴²⁹.

Concernant la possibilité pour l'acquéreur de donner congé, nous renvoyons à nos propos précédents analysant le premier alinéa de l'article 12. De plus, n'oublions pas qu'en cas d'inopposabilité du bail au sens de l'article 1575 du Code judiciaire, cet article 12, alinéa 2 ne s'appliquera pas et le bail sera alors inopposable à l'acquéreur.

⁴²⁶ Loi sur les baux commerciaux, art. 12, al. 2.

⁴²⁷ B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, op. cit., p. 617.

⁴²⁸ R. SALZBURGER, op. cit., p. 430.

⁴²⁹ M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, « Le louage de choses », *Novelles*, T. VI, vol. II, Les baux commerciaux, Bruxelles, Larcier, 1984, p. 191.

§2. Indemnité d'éviction éventuelle

En outre, nous précisons que le preneur aurait éventuellement droit à une indemnité d'éviction en cas de non-respect des motifs invoqués. Ceci est prévu à l'article 26 de la loi sur les baux commerciaux, qui renvoie aux articles 25 et 27 de cette même loi. À nouveau, ces articles sont les mêmes que pour le refus du renouvellement du bail par le bailleur. Le preneur peut alors obtenir une indemnité pouvant aller jusqu'à trois années de loyer en fonction du cas d'espèce⁴³⁰. Cependant, seuls les preneurs tombant sous le champ d'application de l'article 12 peuvent s'en prévaloir. Ainsi, le preneur dont le bail n'a pas date certaine et dont l'occupation est inférieure à six mois, ou encore dont le bail est opposable mais sans clause d'expulsion, ne pourra bénéficier d'une telle indemnité.

Cette réparation financière s'explique alors par un souci de compromis entre la protection des commerçants d'une part, et celle de la propriété d'autre part⁴³¹. Dès lors, elle ne doit pas être regardée comme une sanction pour avoir donné congé au preneur mais comme une somme permettant d'indemniser le dommage causé par l'éviction du fonds de commerce⁴³². Précisons toutefois que toute éviction n'ouvre pas automatiquement le droit à une indemnité.

Cette dernière affirmation a donné lieu à certains débats⁴³³ concernant la possibilité de cumuler cette indemnité avec celle prévue par le droit commun⁴³⁴. La Cour de cassation, dans un arrêt du 22 décembre 2006, a écarté cette hypothèse, allant même jusqu'à parler de remplacement du droit commun par le régime des baux commerciaux lorsque celui-ci est applicable⁴³⁵. Afin d'éviter le risque qu'aucune indemnisation ne lui soit finalement accordée, deux stratégies peuvent être envisagées pour le preneur. La première consiste à prévoir contractuellement que le régime de droit commun s'applique en cas d'absence d'indemnisation sur celui de l'article 12. La seconde est de faire en sorte que son bail soit opposable, tout en refusant d'y insérer une clause d'expulsion⁴³⁶.

⁴³⁰ Pour plus d'informations voy. notamment, Loi sur les baux commerciaux, art. 25 ; E. VAN DEN HAUTE, « L'aliénation du bien loué dans les baux de droit commun, ... », *op. cit.*, p. 131 à 135 ; A. VANHOUDENHOVEN, *op. cit.*, p. 278 à 282.

⁴³¹ A. VANHOUDENHOVEN, *ibidem*, p. 278.

⁴³² R. SALZBURGER, *op. cit.*, p. 461.

⁴³³ Voy. notamment, B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, *op. cit.*, p. 649 à 656.

⁴³⁴ An. C. civ., art. 1719, 3° et 1744 et s.

⁴³⁵ Cass. (1^{re} ch.), 22 décembre 2006, *R.G.D.C.*, 2007, p. 163, note S. Mosselmans.

⁴³⁶ Y. NINANE et E. CRUYSMANS, « La loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux «en vue de la protection du fonds de commerce» : objectifs du législateur et arrêts récents », *Actualités en bail commercial*, M. Vlies (dir.), coll. UB3, Bruxelles, Bruylant, 2011, p. 174.

De surcroît, l'article 27 de la loi sur les baux commerciaux précise que le preneur bénéficie d'un droit de rétention en cas de non-réception de cette indemnité, lui permettant alors de « se maintenir dans les lieux jusqu'à entier paiement sans être tenu à aucun loyer »⁴³⁷.

L'article suivant précise que « les actions en paiement de l'indemnité d'éviction doivent être intentées dans un délai d'un an à dater du fait donnant ouverture à l'action »⁴³⁸. L'article 26 de la loi sur les baux commerciaux ne renvoyant pas à cet article 28, la question s'est posée de savoir si ce délai de forclusion d'une année s'appliquait uniquement à l'indemnité suite au refus de renouvellement du bail ou également à l'indemnité d'éviction due dans le cadre de l'article 12. La Cour constitutionnelle a rendu un arrêt en réponse à cette question, dont l'enseignement engendre la prise en compte de ce délai pour les deux types d'indemnités⁴³⁹. Dès lors, le preneur scrupuleux ne tardera pas avant d'intenter son action en paiement.

Sous-section 2 : Bail à ferme en Région wallonne dont le preneur occupe les lieux depuis un an au moins

A l'instar du régime applicable aux baux commerciaux, lorsque le preneur occupe les biens loués depuis un certain temps, ici une année, l'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du bailleur, tout en bénéficiant d'une faculté de résiliation anticipée⁴⁴⁰.

Là encore, le preneur devra prouver son occupation par toutes voies de droit⁴⁴¹. Un échange d'e-mails, un extrait de paiement de fermage, la déclaration de superficie de l'exploitant, etc. pourront être mobilisés pour rapporter cette preuve⁴⁴².

L'article 55 de la loi sur les baux à ferme précise, en pareil cas, que « l'acquéreur peut mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visées à l'article 7 ». Les motifs de résiliation listés à l'article 7 étant nombreux, nous ne les développerons pas davantage⁴⁴³.

⁴³⁷ Loi sur les baux commerciaux, art. 27.

⁴³⁸ Loi sur les baux commerciaux, art. 28.

⁴³⁹ C.C., 28 mai 2020, n°77/2020 ; M. VERBOVEN en I. DE GEYTER, « Handelshuur : Voor welke uitzetvergoeding geldt de éénjarige vervalttermijn? Het Grondwettelijk Hof verduidelijkt », beschikbaar op www.forumadvocaten.be, 30 oktober 2020.

⁴⁴⁰ Loi sur le bail à ferme, art. 55, al. 2.

⁴⁴¹ P. RENIER et A. DESPRET, *op. cit.*, p. 235.

⁴⁴² E. BEGUIN, « Droit de préemption du preneur, opposabilité du bail ... », *op. cit.*, p. 45.

⁴⁴³ Pour plus d'informations, notamment sur l'art. 7, 1°, voy., E. BEGUIN, « Droit de préemption du preneur, opposabilité du bail ... », *ibidem*, p. 46 et 47.

Le délai de préavis est plus court que pour les baux commerciaux puisqu'il est de six mois et non d'un an. De plus, saluons le fait que les réalités concrètes ont ici été prises en compte puisque le délai de préavis peut être prolongé pour que le preneur puisse enlever les récoltes croissantes.

Le législateur wallon a, quant à lui, évité toute controverse en précisant que le délai de trois mois, pour notifier le congé, court à partir de la passation de l'acte authentique.

Rappelons également que ce second alinéa de l'article 55 ne s'appliquera pas en cas d'inopposabilité du bail résultant de l'application de l'article 1575 du Code judiciaire.

Dès lors, cette règle wallonne constitue sans doute l'un des principaux moteurs à la conclusion d'un bail écrit ayant date certaine⁴⁴⁴.

Section 4 : Bail n'ayant pas date certaine antérieure à l'aliénation et dont le preneur occupe les lieux depuis moins de six mois ou un an

La dernière étape du raisonnement se déduit aisément des précédentes et consiste à se demander si le preneur est toujours protégé lorsque son bail n'a pas date certaine et qu'il ne peut se prévaloir d'une occupation d'une certaine durée. La réponse à cette question sera traitée dans cette section.

Sous-section 1 : Bail commercial dont le preneur occupe les lieux depuis moins de six mois

Cette hypothèse n'étant pas couverte par l'article 12, il faudra se référer au droit commun dont le critère reste le bail ayant date certaine. Dans le cas contraire, et si l'occupation depuis six mois au moins ne peut être démontrée, le bail, s'agissant d'une *res inter alios acta* pour l'acquéreur, sera inopposable à ce dernier. Il pourra dès lors expulser le preneur, celui-ci étant juridiquement considéré comme un occupant sans titre ni droit⁴⁴⁵. Notons que ce raisonnement s'appliquera également aux baux commerciaux de courte durée n'ayant pas date certaine puisque le régime y applicable s'inspire de celui de droit commun (cfr. *supra*).

⁴⁴⁴ E. BEGUIN et A. CAPRASSE, *Bail à ferme et droit de préemption*, op. cit., p. 266.

⁴⁴⁵ M. VLIES et C. BARE, « Aliénation du bien loué – L'inopposabilité du bail », *Les baux. Commentaire pratique*, P. Jadoul et Y. Ninane (dir.), Liège, Kluwer, octobre 2024, p. I.5.5. – 1.

Dans l'hypothèse où le preneur ne s'exécuterait pas volontairement, l'acquéreur devra s'adresser au juge compétent pour obtenir un jugement d'expulsion et ainsi un titre exécutoire⁴⁴⁶. Précisons que le preneur pourra néanmoins réclamer des dommages et intérêts à son bailleur initial, celui-ci ayant alors failli à son obligation de lui assurer une jouissance paisible du bien⁴⁴⁷.

Sous-section 2 : Bail à ferme en Région wallonne dont le preneur occupe les lieux depuis moins d'un an

Ce régime sera identique à la sous-section précédente puisque les baux n'ayant pas date certaine et dont le preneur ne peut justifier d'une occupation d'au moins une année seront inopposables à l'acquéreur. Ce dernier pourra alors expulser le preneur, s'il le souhaite⁴⁴⁸.

Nous renvoyons par ailleurs aux précisions formulées dans la sous-section précédente pour les autres modalités d'expulsion du preneur par l'acquéreur.

⁴⁴⁶ E. BEGUIN, « Difficultés liées à la vente d'un bien loué ... », *op. cit.*, p. 175.

⁴⁴⁷ An. C. civ., art. 1719, 3° ; Cass. (1^{re} ch.), 19 octobre 1990, *Pas.*, 1991, I, p. 179.

⁴⁴⁸ Voy. notamment en ce sens, P. RENIER et A. DESPRET, *op. cit.*, p. 235 ; E. BEGUIN, « Droit de préemption du preneur, opposabilité du bail ... », *op. cit.*, p. 45 et 46.

CONCLUSION

Au terme de cette analyse, il apparaît clairement que la vente publique Biddit représente une évolution majeure pour les ventes immobilières belges. Si elle offre indéniablement des avantages significatifs, elle soulève également certaines questions juridiques lorsqu'elle implique un bien loué.

Pour le propriétaire ou les créanciers, Biddit constitue sans nul doute un outil performant permettant d'optimiser le prix de vente. La plateforme génère une émulation d'enchères par-delà les frontières, durant une période légale de huit jours et à partir d'une mise à prix prédéfinie. De plus, la présence du notaire tout au long du processus apporte une sécurité juridique appréciable, tant pour l'exactitude de la rédaction du cahier des charges que pour la vérification du bien-fondé des offres émises et du respect des droits du preneur.

Cependant, notre étude a mis en évidence plusieurs failles dans la protection offerte au preneur face à ce type de vente. Celles-ci ont notamment été identifiées dans le cadre des deux mécanismes suivants : le droit de préférence instauré en Région de Bruxelles-Capitale pour les baux de résidence principale et le droit de préemption reconnu au preneur de bail à ferme en Régions wallonne et flamande. Si la consécration de ces droits témoigne d'une volonté louable de protection du preneur de la part des législateurs, leur mise en œuvre dans le cadre spécifique de Biddit révèle néanmoins certaines lacunes.

En ce sens, l'effectivité du droit de préférence légal en Région de Bruxelles-Capitale apparaît limitée pour les ventes publiques dématérialisées. Il oblige en effet le preneur à déterminer son prix maximal avant même l'ouverture des enchères et sans connaître l'identité des potentiels enchérisseurs. De plus, cette configuration place le preneur dans une position désavantageuse, l'obligeant notamment à suivre attentivement le déroulement des enchères, surtout si son prix plafond est dépassé et qu'il souhaite réellement acquérir le bien. Un droit de préemption aurait peut-être été plus adapté dans ce contexte, tel que consacré pour les ventes publiques physiques, où le preneur y est mieux protégé.

À cet égard, l'anonymat caractéristique des enchères Biddit, qui représente une rupture majeure avec les ventes publiques traditionnelles, peut entrer en conflit avec l'exercice optimal des droits du preneur. Cette tension est particulièrement visible en matière de droit de préemption,

où il n'est pas prévu que le preneur puisse connaître l'identité du dernier enchérisseur. La communication de cette identité au preneur lui permettrait parfois d'anticiper les intentions de l'acquéreur quant à une éventuelle expulsion et ainsi d'exercer ou non son droit de manière éclairée.

À ce sujet, nous avons relevé que la Région flamande était venue insérer une exception particulière, tant à l'anonymat des ventes Biddit qu'à l'exercice par le preneur de son droit de préemption, lorsqu'une autorité publique souhaite acquérir le bien dans le but de le boiser ou d'y créer des espaces naturels. Cette exception obligeant alors le preneur à participer d'initiative aux enchères.

On observe également des disparités entre les régions et les types de baux concernant l'opposabilité du bail au nouvel acquéreur. Nous pensons notamment à la Région flamande pour le preneur de bail à ferme, ou encore à la Région de Bruxelles-Capitale pour le preneur de bail de résidence principale, qui permettent désormais au preneur de pouvoir opposer son bail au nouvel acquéreur, indépendamment de sa date certaine. Pour les autres baux, les différentes législations prévoient souvent une opposabilité légale mitigée de l'existence du bail, même lorsque le bail n'a pas date certaine. Le nouvel acquéreur devra donc impérativement être attentif au contenu du cahier des charges afin d'acquérir le bien en parfaite connaissance de cause, éventuellement en interrogeant le notaire au préalable.

Dans ce contexte, le preneur doit redoubler de vigilance pour sécuriser sa position. Il lui est vivement conseillé de formaliser son bail par écrit notamment pour les baux à ferme, de s'assurer que le bail ait date certaine et ce même après son renouvellement, de veiller au maintien des clauses lui conférant un droit de préférence conventionnel lors du renouvellement du bail et d'être attentif à l'absence de clause d'expulsion dans les contrats de bail commercial. Ces précautions, bien que nécessaires, démontrent que la protection du preneur n'est pas automatique mais dépend en partie de sa propre vigilance.

En conclusion, même si la volonté de mieux protéger le preneur se manifeste dans les textes, la pratique des ventes publiques dématérialisées révèle encore des angles morts. Les législateurs régionaux sont désormais confrontés à un défi de taille : adapter le cadre juridique à cette nouvelle technologie tout en maintenant un équilibre entre les intérêts légitimes des propriétaires, des acquéreurs et des preneurs. En ce sens, nous espérons que les différentes régions suivront l'impulsion donnée par le législateur bruxellois en faveur d'une meilleure

protection du preneur. Néanmoins, un droit de préemption plutôt qu'un droit de préférence serait plus opportun dans le contexte de Biddit. Ce droit devrait alors s'accompagner d'une levée ciblée de l'anonymat du dernier enchérisseur, en faveur du preneur, permettant ainsi un rééquilibrage des intérêts en présence.

En définitive, si Biddit représente indéniablement une avancée dans la démocratisation et l'efficiencia des ventes publiques immobilières, le législateur devra toutefois rester vigilant à ce que cette modernisation technologique ne se fasse pas au détriment des garanties juridiques accordées aux différents acteurs.

BIBLIOGRAPHIE

Législation

Actes normatifs

- Const., art. 23.
- An. C. civ., art. 102, 215, 1477, 1719, 1743 et 1744.
- C. civ., art. 3.30.
- C. jud., art. 1192, 1193, 1575, 1582 et 1587.
- C. enreg., art. 19, 32, 35, 83 et 84.
- Code bruxellois du logement, art. 228/5, 229, 234 à 252.
- Loi du 16 mars 1803, Loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat, *M.B.*, 16 mars 1803.
- Loi du 30 avril 1951 relative au bail commercial, *M.B.*, 10 mai 1951.
- Loi du 1^{er} février 1963 relative au droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux, *M.B.*, 14 février 1963.
- Loi du 4 novembre 1969 relative au bail à ferme, *M.B.*, 25 novembre 1969.
- Loi du 7 novembre 1988 modifiant la loi sur la législation sur le bail à ferme et la limitation des fermages, *M.B.*, 6 février 1988.
- Loi-programme (I) du 27 décembre 2006, *M.B.*, 28 décembre 2006.
- Loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la Sixième Réforme de l'État, *M.B.*, 31 janvier 2014.
- Décret de la Région wallonne du 27 mars 2014 relatif au Code wallon de l'Agriculture, *M.B.*, 5 juin 2014.
- Décret de l'Autorité flamande du 17 juin 2016 relatif à la location de courte durée en faveur du commerce et de l'artisanat, *M.B.*, 26 juillet 2016.
- Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, *M.B.*, 30 octobre 2017.
- Loi du 11 août 2017 portant insertion du Livre XX "Insolvabilité des entreprises", dans le Code de droit économique, et portant insertion des définitions propres au livre XX, et des dispositions d'application au Livre XX, dans le Livre I du Code de droit économique, *M.B.*, 11 septembre 2017.
- Décret de la Région wallonne du 15 mars 2018 relatif au bail commercial de courte durée, *M.B.*, 23 mars 2018.
- Loi du 15 avril 2018 portant réforme du droit des entreprises, *M.B.*, 27 avril 2018.
- Décret de l'Autorité flamande du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci, *M.B.*, 7 décembre 2018.
- Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relative au bail commercial de courte durée, *M.B.*, 9 mai 2019.
- Décret de la Région wallonne du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, *M.B.*, 8 novembre 2019.

- Loi du 26 décembre 2022 relative à la mention des voies de recours et portant dispositions diverses en matière judiciaire, *M.B.*, 30 décembre 2022.
- Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2023 portant modification du Code bruxellois du Logement en vue de mettre en place un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente, *M.B.*, 27 décembre 2023.
- Décret de l'Autorité flamande du 13 octobre 2023 établissant les règles spécifiques concernant le bail à ferme, *M.B.*, 28 novembre 2023.
- Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 avril 2024 modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement, *M.B.*, 22 avril 2024.
- Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2024 modifiant le Code bruxellois du Logement et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue d'organiser l'enregistrement régional des baux d'habitation, *M.B.*, 2 mai 2024.
- Décret de la Région wallonne du 25 avril 2024 modifiant le Code wallon de l'Agriculture en vue d'organiser une gestion centralisée des biens immobiliers agricoles publics ainsi qu'un droit de préférence sur lesdits biens au bénéfice de la Région wallonne, *M.B.*, 30 juillet 2024.

Travaux préparatoires

- Projet de loi relatif aux registres de population et aux cartes d'identité, commentaire des articles, *Doc.*, Sén., 1990-1991, n°1150/1, p. 9.
- Projet de décret modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, exposé des motifs, *Doc.*, Parl. w., 2018-2019, n°1318, n°1, p. 3.
- Projet de décret modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2018-2019, n°1318, n°1, p. 5.
- Projet de décret modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, avis du Conseil d'État n°65.128/2, *Doc.*, Parl. w., 2018-2019, n°1318, n°1, p. 51.
- Projet de décret modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, amendements, *Doc.*, Parl. w., 2018-2019, n°1318, n°2, p. 2.
- Voorstel van decreet tot bepaling van de specifieke regels over de pacht, toelichting bij de artikelen, *Parl. St.*, Vl. Parl., 2022-2023, n°1475, n°1, p. 4.
- Projet de loi relatif à la mention des voies de recours et portant dispositions diverses en matière judiciaire, commentaire des articles, *Doc.*, Ch., 2022-2023, n°55 3046/001, p. 6.
- Projet d'ordonnance portant modification du Code bruxellois du Logement en vue de mettre en place un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente, exposé des motifs, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2022-2023, n°A-724/1, p. 1.
- Projet d'ordonnance portant modification du Code bruxellois du Logement en vue de mettre en place un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2022-2023, n°A-724/1, p. 5.
- Projet d'ordonnance portant modification du Code bruxellois du Logement en vue de mettre en place un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente, avis du Conseil d'État, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2022-2023, n°A-724/1, p. 16.

- Avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement en vue de concrétiser le droit au logement, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2023-2024, n°A-845/1, p. 36.
- Projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement en vue de concrétiser le droit au logement, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2023-2024, n°A-845/1, p. 12.
- Projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement en vue de concrétiser le droit au logement, avis du Conseil d'État, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2023-2024, n°A-845/1, p. 49.
- Proposition de loi insérant le Livre 7 "Les contrats spéciaux" dans le Code civil, commentaire des articles, *Doc.*, Ch., 2024-2025, n°56-0743/001, p. 92.
- Projet de décret modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, examen et vote des articles, *Doc.*, Parl. w., 2018-2019, séance du 1^{er} avril 2019, n°1318, n°7, p. 9.
- Projet d'ordonnance portant modification du Code bruxellois du Logement en vue de mettre en place un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente, discussion générale, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2022-2023, séance du 13 juillet 2023, n°A-724/2, p. 33.

Jurisprudence

- C.C., 30 avril 2025, n°73/2025.
- C.C., 3 avril 2025, n°59/2025.
- C.C., 16 mai 2024, n°53/2024.
- C.C., 2 mars 2023, n°32/2023.
- C.C., 28 mai 2020, n°77/2020.
- C.C., 6 décembre 2018, n°177/2018.
- C.C., 12 octobre 2017, n°120/2017.
- C.A., 17 septembre 2003, n°114/2003.
- Cass. (3^e ch.), 16 septembre 2024, R.G. n°C.24.0078.F, disponible sur www.jura.kluwer.be.
- Cass. (3^e ch.), 26 juin 2023, *Rev. not. belge*, 2023, p. 682, note J-L. Van Boxstael.
- Cass. (1^{re} ch.), 2 février 2023, *J.T.*, 2023, p. 204.
- Cass. (1^{re} ch.), 6 mai 2021, *J.L.M.B.*, 2022, p. 288.
- Cass. (1^{re} ch.), 9 juin 2016, *Rev. not. belge*, 2017, p. 791, note E. Beguin.
- Cass. (1^{re} ch.), 16 avril 2009, *Rev. not. belge*, 2010, p. 162.
- Cass. (1^{re} ch.), 28 novembre 2008, *J.L.M.B.*, 2008, p. 859.
- Cass. (1^{re} ch.), 22 décembre 2006, *R.G.D.C.*, 2007, p. 163, note S. Mosselmans.
- Cass. (1^{re} ch.), 27 avril 2006, *Pas.*, 2006, p. 976.
- Cass. (1^{re} ch.), 27 octobre 2005, *Pas.*, 2005, p. 2050.
- Cass. (1^{re} ch.), 16 décembre 2004, *Pas.*, 2004, p. 2026.
- Cass. (1^{re} ch.), 19 juin 2003, *J.T.*, 2003, p. 792.

- Cass. (1^{re} ch.), 12 décembre 2002, *Pas.*, 2002, p. 2410.
- Cass. (3^e ch.), 18 novembre 2002, *Pas.*, 2002, p. 2186.
- Cass. (1^{re} ch.), 26 avril 2002, *Rev. dr. rur.*, 2002, p. 299.
- Cass., 30 mars 1998, *Bull.*, 1998, p. 411.
- Cass., 16 novembre 1990, *Pas.*, 1991, I, p. 292.
- Cass. (1^{re} ch.), 19 octobre 1990, *Pas.*, 1991, I, p. 179.
- Cass., 6 septembre 1990, *J.T.*, 1991, p. 66.
- Cass., 11 septembre 1987, *Pas.*, 1988, I, p. 41.
- Cass., 19 octobre 1979, *Rev. not. belge*, 1981, p. 165.
- Cass., 12 octobre 1979, *Pas.*, 1980, I, p. 207.
- Cass., 12 janvier 1978, *Pas.*, 1978, I, p. 535.
- Cass., 23 décembre 1977, *J.T.*, 1978, p. 559.
- Cass., 13 février 1976, *Pas.*, 1976, I, p. 655.
- Cass., 17 juin 1966, *Pas.*, 1966, I, p. 1326.
- Cass. (1^{re} ch.), 30 octobre 1958, *Pas.*, 1959, I, p. 216.
- Cass. (1^{re} ch.), 8 avril 1957, *Pas.*, 1957, I, p. 970.

- Liège (3^e ch.), 1^{er} février 2011, *J.L.M.B.*, 2012, p. 1416.
- Bruxelles (9^e ch.), 6 mai 2009, *Rev. not. belge*, 2009, p. 836.
- Liège (3^e ch.), 1^{er} mars 2004, *Rev. not. belge*, 2004, p. 686, note E. Beguin.
- Gand (12^e ch.), 5 juin 2002, *T. Not.*, 2003, p. 206.
- Gand (1^e ch.), 18 mai 2001, *T. Not.*, 2001, p. 684, note J. Byttebier.
- Bruxelles, 15 juillet 1998, *J.L.M.B.*, 2004, p. 1798, note P. Renier.

- Civ. Flandre orientale, div. Gand (9^e ch.), 6 septembre 2019, *R.W.*, 2022-2023, p. 1436.
- Civ. Limbourg (div. Hasselt), 20 mars 2019, *Huur*, 2020, p. 125.
- Civ. Louvain, 8 mars 2016, *Huur*, 2017, p. 38.
- Civ. Limbourg (div. Tongres), 11 janvier 2016, *Rev. dr. rur.*, 2016, p. 92.
- Civ. Neufchâteau, 3 octobre 2008, *J.L.M.B.*, 2009, p. 170, obs. P. Renier.
- Civ. Namur (2^e ch. bis), 28 juin 2006, *Rev. not. belge*, 2008, p. 187.
- Civ. Namur (6^e ch.), 28 juin 2002, *Rev. dr. rur.*, 2004, p. 110.
- Civ. Namur (1^{re} ch.), 8 mai 2000, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1463.
- Civ. Marche (J. sais.), 18 avril 1995, *Act. dr.*, 1996, p. 373, obs. G. De Leval.
- Civ. Liège, 16 mai 1989, *J.L.M.B.*, 1990, p. 228, note V. Renier.
- Civ. Bruges, 7 mai 1986, *R.W.*, 1989-1990, p. 719.

- Vred. Zoutleeuw, 14 maart 2024, *T. Vred.*, 2025, p. 220.
- J.P. Tirlemont, 21 août 2017, *Huur*, 2019, p. 92.
- J.P. Nivelles, 28 juin 2016, *Res jur. imm.*, 2016, p. 339.
- J.P. Louvain, 23 novembre 2010, *Huur*, 2011, p. 79.
- J.P. Anvers, 1^{er} cant., 24 mai 2006, *Huur*, 2007, p. 38.
- J.P. Torhout, 14 septembre 2004, *R.G.D.C.*, 2007, p. 581.
- J.P. Tournai (2^e cant.), 21 octobre 2003, *J.L.M.B.*, 2004, p. 1834.

Doctrine

- BARNICH, L., « La publicité foncière dans le livre 3 du nouveau Code civil », *Rev. not. belge*, 2020, n°3151, p. 496 à 529.
- BEDORET, Chr., « Le RCD et... la vente en ligne d'un immeuble », *B.J.S.*, 2022, n°692, p. 4.
- BEGUIN, E., « 1.b - Bail à ferme et droit de préemption. Chronique – 1er juillet 2004 – 31 décembre 2006 », *Chron. not.*, vol. 45, Bruxelles, Larcier, 2007, p. 191 à 256.
- BEGUIN, E., « 2.b. - Bail à ferme et droit de préemption. Chronique (1er janvier 2007- 30 juin 2009) », *Chron. not.*, vol. 50, Bruxelles, Larcier, 2009, p. 263 à 321.
- BEGUIN, E., « Le cahier des charges général uniforme : analyse de quelques points communs à toutes les ventes publiques », *La vente publique dans tous ses états*, L. Barnich, E. Beguin, M. Carbone, A. de Lovinfosse, D. Michiels et E. Roelen (dir.), Bruxelles, Larcier, 2014, p. 51 à 89.
- BEGUIN, E., « La suppression de la faculté de surenchère : je crie « casse-cou » », *Rev. not. belge*, 2017, n°3124, p. 794 à 799.
- BEGUIN, E., « Difficultés liées à la vente d'un bien loué : questions choisies », *Les entraves à la libre disposition du bien*, E. Beguin, V. Cavalleri, A. de Lovinfosse, P.-Y. Erneux, G. Falque, J. Fonteyn, B. Kohl, Fr. Lalière et V. Rosenau (dir.), Bruxelles, Larcier, 2018, p. 171 à 198.
- BEGUIN, E., « Introduction », *Réforme du bail à ferme en Région wallonne : 30 ans après*, E. Beguin et F. Tainmont (dir.), Bruxelles, Larcier, 2019, p. 9 à 17.
- BEGUIN, E., « Droit de préemption du preneur, opposabilité du bail et vente d'un bien loué : le nouveau droit wallon, une petite révolution... », *Tapas de droit notarial*, F. Tainmont et J.-L. Van Boxstael (dir.), Bruxelles, Larcier, 2019, p. 33 à 49.
- BEGUIN, E. et CAPRASSE, A., « Réforme du bail à ferme en Région wallonne : 30 ans après. Les décrets du 2 mai 2019 », *Rev. not. belge*, 2020, n°3146, p. 6 à 51.
- BEGUIN, E. et CAPRASSE, A., *Bail à ferme et droit de préemption*, Bruxelles, Larcier, 2020.
- BEGUIN, E., « Bail à ferme et droit de préemption : points d'attention », *Le bail immobilier – Questions choisies*, L. Barnich (dir.), Limal, Anthemis, 2022, p. 9 à 39.
- BEGUIN, E., « Réforme du bail à ferme en Région flamande : le décret du 13 octobre 2023 », *Rev. not. belge*, 2024, n°3196, p. 915 à 923.
- BEGUIN, E., « Bruxelles-Capitale : bail de résidence principale : du devoir d'information au droit de préférence », *Rev. not. belge*, 2024, n°3, p. 170 à 199.
- BEGUIN, E., « L'arrêt de la Cour constitutionnelle du 16 mai 2024 : vers une extension de la possibilité de demander l'établissement d'un bail écrit aux baux verbaux anciens. Vers une multiplication des actions en rédaction forcée pour les baux à ferme verbaux anciens », note sous C.C., 16 mai 2024, n°53/2024, *Rev. not. belge*, 2024, n°3197, p. 965 à 971.
- BERNARD, N., « Le nouveau droit bruxellois du bail d'habitation. Baux d'habitation », *Jurim Pratique*, 2018, n°1, p. 19 à 288.
- BERNARD, N., *Le bail d'habitation en Région bruxelloise*, Bruxelles, Larcier, 2020.
- BERNARD, N. et JOLY, D., *Le bail d'habitation à Bruxelles*, Limal, Anthemis, 2022.

- BERNARD, N., « Questions choisies de droit du bail d'habitation en lien avec le notariat », *Rev. not. belge*, 2023, n°5, p. 463 à 494.
- BOSSELER, Ph., « Les ventes aux enchères en ligne de biens immobiliers : le premier bilan de Biddit », *For.Immo.*, 2020, n°30, p. 3 et 4.
- CANIVET, M., « Chapitre 1. / Hoofdstuk 1. - Bail commercial : analyse des principales clauses d'un contrat de bail commercial et commentaires pratiques / De handelshuurovereenkomst: analyse van de voornaamste bepalingen van een handelshuurovereenkomst en praktische tips », *Retail – Aperçu juridique / Juridisch bekeken*, R. Dupont (dir.), Bruxelles, Larcier, 2014, p. 9 à 42.
- CLAEYS, D., *Vendre ou acheter en vente publique*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2009.
- de CLIPPELE, O., « Un nouveau droit de préférence pour le locataire à Bruxelles à compter du 1er janvier 2024 », *le CRI*, 2023, n°478, p. 22 à 26.
- CREYF, K., « Overdracht of vervreemding van het gehuurde goed », *Handelshuur*, M. Dambre (ed.), Brugge, die Keure, 2012, p. 241 tot 303.
- DABIN, J., « Du conflit entre le preneur et l'acquéreur d'immeuble », *Rev. prat. not.*, 1944, n°2249, p. 161 à 176.
- DAMBRE, M. en HUBEAU, B., *Woninghuur*, Brussels, Story-Scientia, 2002.
- DEFRAITEUR, V., « Le droit de préférence du locataire à Bruxelles », *J.T.*, 2023, n°40, p. 693 à 695.
- DEFRAITEUR, V., « Le bail d'habitation à Bruxelles : l'ordonnance du 4 avril 2024 en dix points », *J.T.*, 2024, n°7001, p. 653 à 661.
- DE LEVAL, G. et LEDOUX, J.-L., « La faculté de surenchère restaurée et améliorée par le cahier des charges ? », *Rev. not. belge*, 2018, n°3125, p. 6 à 14.
- DE LEVAL, G., « Ventes online versus ventes publiques physiques — Quid de la surenchère ? », *Rev. not. belge*, 2019, n°9, p. 811 à 822.
- DELFOSSE, C., « Ordonnance du 28 septembre 2023 portant modification du Code Bruxelles du Logement en vue de mettre en place un droit de préférence pour les locataires d'un logement mise en vente. Commentaire relatif aux dispositions importantes pour la pratique notariale », n°17.424, p. 1 à 21.
- DE PAGE, H., *Traité élémentaire de droit civil belge*, T. VII, Bruxelles, Bruylant, 1972.
- DERMAUT, C., VERMAERCKE, Gr. en DOCHY, B., *Pacht. Toelichting bij het Vlaams Pachtdecreet*, Brugge, die Keure, 2024.
- DE RUYT, C., « Le droit de préférence des locataires d'un logement à Bruxelles est voté », *For.Immo.*, 2023, n°52, p. 8.
- DE RUYT, C., *Le bail d'habitation à Bruxelles, en Wallonie et en Flandre : étude comparative*, Limal, Anthemis, 2024.
- DURIAU, A., « Titre 1 - De la transcription (art. 3.30 C. civ. – art. 1^{er} et 2 anc. L. hyp.) », *Tome V : Les sûretés et privilèges – Volume 3. Publicité foncière, hypothèques et privilèges immobiliers*, M. Grégoire, A. Duriau, C. De Jonghe, J. Derom et A. Lackner (dir.), Bruxelles, Bruylant, 2023, p. 17 à 97.
- ENGELS, Chr., « Afschaffen kan soms nuttig zijn - Het recht van hoger bod en de tweede zitdag », *T. Not.*, 2018, n°5, p. 381 tot 394.

- GEORGES, Fr., MUSCH, C. et ROZENBERG., F., « Section 2 - Examen de jurisprudence », *Insolvabilité et garanties*, Fr. Georges (dir.), Bruxelles, Larcier, 2014, p. 121 à 172.
- GODHAIRD, M., « Bail commercial », *Rép. not.*, T. VIII, Les baux, Livre 4, Bruxelles, Larcier, 2011, n°326.
- GRÉGOIRE, A., « Le bail à ferme », *Rev. dr. rur.*, 2021, n°1, p. 5 à 29.
- JAMMAR, P., *Guide pratique du propriétaire bailleur et de ses conseillers*, Seraing, Edi.pro, 2020.
- KOHL, B., « Le bail commercial de courte durée », *La réforme du bail en Région wallonne*, B. Kohl (dir.), Bruxelles, Larcier, 2019, p. 89 à 103.
- KOHL, B. et BARÉ, C., *Le bail de droit commun, d'habitation et commercial*, Bruxelles, Larcier, 2022.
- LA HAYE, M. et VANKERCKHOVE, J., « Le louage de choses », *Novelles*, T. VI, vol. II, Les baux commerciaux, Bruxelles, Larcier, 1984.
- LOUVEAUX, B., *Le droit du bail commercial*, Bruxelles, Larcier, 2010.
- LOUVEAUX, B., *Droit du bail*, Bruxelles, Larcier, 2018.
- LOUVEAUX, B., *Le bail commercial*, Limal, Anthemis, 2023.
- MERCHIEERS, Y., « Bail de résidence principale », *Rép. not.*, T. VIII, Les baux, L. III, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 223 à 234.
- MERCHIEERS, Y., « Bail en général », *Rép. not.*, T. VIII, Les baux, L. I, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 304 à 312.
- MICHIELS, D., « La vente publique », *La vente publique dans tous ses états*, L. Barnich, E. Beguin, M. Carbone, A. de Lovinfosse, D. Michiels et E. Roelen (dir.), Bruxelles, Larcier, 2014, p. 7 à 50.
- MICHIELS, D., « De interactieve verkoop is op komst », *T. Not.*, 2018, n°3, p. 239 tot 256.
- MICHIELS, D., « Tips 'n Tricks for Biddit », *Liber amicorum Aloïs Van den Bossche*, Chr. De Wulf, M. Op de Beeck en J. Verstraete (ed.), Brugge, die Keure, 2019, p. 475 tot 492.
- MONTERO, E., « Le régime juridique des sites de vente aux enchères sur Internet », *D.C.C.R.*, 2011, n°90, p. 56 à 102.
- MUREZ, A., « L'opposabilité des baux : le bail de droit commun », *For.Immo.*, 2023, n°51, p. 6.
- MUREZ, A., « L'opposabilité des baux : le bail commercial », *For.Immo.*, 2023, n°53, p. 7 et 8.
- NINANE, Y. et CRUYSMANS, E., « La loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux «en vue de la protection du fonds de commerce» : objectifs du législateur et arrêts récents », *Actualités en bail commercial*, M. Vlies (dir.), coll. UB3, Bruxelles, Bruylant, 2011, p. 119 à 177.
- PETIT, M., « Publicité foncière : de l'intégration des conservations au nouveau droit des biens », *Rev. not. belge*, 2021, n°3162, p. 670 à 711.
- PUISSANT, N., *Manuel Permanent des Baux à Loyer et Commerciaux*, Gand, Story Publishers, 2007-.

- RAEMDONCK, N. et VANDEWIELE, A., « L'aliénation du bien faisant l'objet du bail à ferme et le droit de préemption », *Le bail à ferme*, G. Benoit, R. Gotzen et G. Rommel (dir.), Bruxelles, la Charte, 2009, p. 301 à 383.
- RAEMDONCK, N., « Prijszetting, voorkeurrecht, politie van de verkoop en commandverklaring », *Openbare verkoop van onroerend goed*, M. Muyle, K. Swinnen en S. Wynant (ed.), Brugge, die Keure, 2023, p. 85 tot 112.
- RAEMDONCK, N., « Le décret flamand sur le bail à ferme : un bon ami du décret wallon réformant la loi sur le bail à ferme », *Jurim Pratique*, 2024, n°2, p. 291 à 326.
- RENIER, P., « Enchères... et un os », note sous Bruxelles, 15 juillet 1998, *J.L.M.B.*, 2004, p. 1806.
- RENIER, P. et DESPRET, A., « L'aliénation du bien loué et le droit de préemption du preneur », *Réforme du bail à ferme en Région wallonne : 30 ans après*, E. Beguin et F. Tainmont (dir.), Bruxelles, Larcier, 2019, p. 233 à 246.
- SAINT-ALARY-HOUIN, C., *Le droit de préemption*, Paris, L.G.D.J., 1979.
- SALZBURGER, R., « L'aliénation du bien loué », *Le bail commercial*, G. Benoît, C. Delforge, P. Jadoul, G. Rommel et M. Vlies (dir.), Bruxelles, la Charte, 2008, p. 415 à 484.
- SPELTINCX, L., « Stappenplan en tijdslijn voor een openbare verkoop op beslag via Biddit », *Notamus*, 2019, n°2, p. 41 tot 45.
- SPELTINCX, L., « L'interaction entre le juge de paix et le notaire dans le cadre d'une vente publique en ligne », *Onbekwame meerderjarigen: aanpassingen van de wet van 2013 – Openbare verkoop: biddit, de onlineprocedure / Incapables majeurs : adaptation de la loi de 2013 – Vente publique : biddit, la procédure en ligne*, T. Wuyts, Th. Van Halteren et L. Speltincx (dir.), Bruges, la Charte, 2019, p. 123 à 136.
- SPELTINCX, L., « De eenvormige verkoopvoorwaarden bij een fysieke en online openbare verkoop », *Openbare verkoop van onroerend goed*, M. Muyle, K. Swinnen en S. Wynant (ed.), Brugge, die Keure, 2023, p. 39 tot 65.
- SPELTINCX, L., « Niet elke openbare verkoop verloopt van un leien dakje: incidents bij een fysieke en online openbare verkoop », *Openbare verkoop van onroerend goed*, M. Muyle, K. Swinnen en S. Wynant (ed.), Brugge, die Keure, 2023, p. 67 tot 84.
- TACK, V., « Biddit: alles wat je altijd al wilde weten! », *VlaNot Jaarboek*, 2019, p. 491 tot 501.
- WÉRY, P., *Livre 5 du Code civil : les obligations*, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024.
- WILLEMS, P., « Enregistrement bruxellois : la Cour constitutionnelle donne raison au SNPC », *le CRI*, 2025, n°494, p. 4 et 5.
- VAN BOXSTAEL, J.-L., note sous Cass. (3^e ch.), 26 juin 2023, *Rev. not. belge*, 2023, n°3184, p. 686 et 685.
- VAN DEN ABEELE, F., « Woonzekerheid te koop. Het nieuw voorkeurrecht voor de Brusselse huurder », *R.W.*, 2023-2024, n°26, p. 1002.
- VAN DEN DRIESCHE, P., « La formation des contrats », *Guide de droit immobilier*, R. de Briey (dir.), Liège, Kluwer, juin 2019, p. II.1.3. – 1 à II.1.3. – 115.
- VAN DEN HAUTE, E., « L'aliénation du bien loué dans les baux de droit commun, les baux d'habitation et les baux commerciaux », *Le bail immobilier – Questions choisies*, L. Barnich (dir.), Limal, Anthemis, 2022, p. 101 à 144.

- VAN DEN HAUTE, E., *Traité des contrats spéciaux*, Bruxelles, Larcier, 2024.
- VANHOUDENHOVEN, A., « Le bail commercial et la transmission du bien loué », *Théorie générale des obligations et contrats spéciaux*, P. Wéry (dir.), Bruxelles, Larcier, 2016, p. 243 à 291.
- VAN MOLLE, M. (collab. MIGNON-GILLIS, M.-H.), « Transmission du bien loué », *Le bail de résidence principale*, G. Benoit, I. Durant, P. Jadoul et M. Vanwijck-Alexandre (dir.), Bruxelles, la Charte, 2006, p. 389 à 465.
- VAN MOLLE, M., « Le contrat bail et la vente du bien : clauses de l'acte et clauses du bail », *Le bail dans la pratique*, B. Kohl (dir.), Bruxelles, Larcier, 2016, p. 247 à 291.
- VAN PUTTEN, W., « Duur van de handelshuurovereenkomst », *Praktijkids Huur*, T. Dekeersmaecker en W. Van Putten (dir.), Mechelen, Kluwer, september 2024, p. III.3 – 1 tot III.3 – 21.
- VANWIJCK-ALEXANDRE, M., « Les contrats particuliers », *Chron. dr. not.*, vol. XL, Bruxelles, Larcier, 2004, p. 21 à 211.
- VLIES, M. et DEBROUX, L., « Transmission du bien loué », *Les baux. Commentaire pratique*, P. Jadoul et Y. Ninane (dir.), Liège, Kluwer, 15 mars 2014, p. III.5.1. – 1 à III.5.5. – 2.
- VLIES, M., et BARE, C., « Aliénation du bien loué – L'inopposabilité du bail », *Les baux. Commentaire pratique*, P. Jadoul et Y. Ninane (dir.), Liège, Kluwer, octobre 2024, p. I.5.5. – 1 à I.5.5. – 8.

Sources internet

- BRUXELLES LOGEMENT, « Enregistrement bail d'habitation », disponible sur www.be.brussels, s.d., consulté le 2 mai 2025.
- INSTITUT BRUXELLOIS DE STATISTIQUE ET D'ANALYSE, « 62% de locataires en RBC », disponible sur www.ibsa.brussels, 25 septembre 2024.
- RIDOLE, M., « Les astuces pour acheter un bien sur Biddit », disponible sur www.lecho.be, 5 mars 2022.
- VERBOVEN, M. en DE GEYTER, I., « Handelshuur : Voor welke uitzetvergoeding geldt de éénjarige vervalttermijn? Het Grondwettelijk Hof verduidelijkt », beschikbaar op www.forumadvocaten.be, 30 oktober 2020.
- X, « Biddit: la vente publique online en 11 questions et réponses concrètes », disponible sur www.notaire.be, 12 mai 2020.
- X, « Vente d'un bien loué : quelles conséquences pour le locataire ? », disponible sur www.notaire.be, 4 août 2021.
- X, « Infofiche : Le processus d'achat/de vente aux enchères avec Biddit.be. En moins de 2 mois », disponible sur www.notaire.be, s.d., consulté le 3 février 2025.
- X, « Biddit : les avantages pour les vendeurs », disponible sur www.notaire.be, s.d., consulté le 10 février 2025.
- X, « Biddit : les avantages pour les acheteurs », disponible sur www.notaire.be, s.d., consulté le 1^{er} avril 2025.
- X, « Brochure – Vente publique – Vendre ou acheter en vente publique », disponible sur www.notaire.be, s.d., consulté le 2 avril 2025.

Autres

- MAQUET, J-Ch., *Cours magistral de « droit immobilier »*, année académique 2024-2025.
- RAMBOUX, P., *Le notaire face au droit de préemption du fermier. Le salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture*, J.-L. Van Boxstael (prom.), Faculté de droit et de criminologie, Université catholique de Louvain, 2013, p. 6.
- SERVICE PUBLIC FÉDÉRAL INTÉRIEUR, *Instructions générales concernant la tenue des registres de la population* (version coordonnée du 7 juillet 2023), p. 16.
- Guide de la vente online sur www.biddit.be, en annexe 7 de LANGE, A., *Biddit, révolution de la vente publique immobilière ?*, E. Beguin (prom.), Faculté de droit et de criminologie, Université catholique de Louvain, 2023, p. 119 à 130.
- « Conditions Générales et Spécifiques d'Utilisation de la Plateforme BIDDIT », disponible sur www.biddit.be, 7 mai 2024.
- Conditions de vente uniformes pour les ventes publiques en ligne sur biddit.be

ANNEXE

Interview de Monsieur Thomas Van Halteren, réalisée le 18 mars 2025

Collaborateur notarial
Docteur en sciences juridiques - ULB
Assistant chargé d'exercices à l'ULB
Centre de droit privé - Unité de droit familial

Etudiante : A quel point est-ce chronophage d'organiser une vente Biddit pour le notaire ?

Thomas Van Halteren : Pas davantage qu'une vente de gré à gré j'ai envie de dire. Je n'ai pas le sentiment que c'est plus de travail puisque finalement on préparait déjà l'acte authentique. Une vente de gré à gré où il y aurait un compromis à signer avec toutes les recherches à faire avant ce compromis : auprès du cadastre, auprès de l'urbanisme, vérifier s'il existe un droit de préemption etc. Et rédiger le compromis, ça prend déjà en soi du temps. Après, soit que l'on rédige, soit que l'on concourt à la rédaction de l'acte authentique, qui doit être signé dans les 4 mois de la signature du compromis, ça demande de nouveau du travail. Il y a donc un certain nombre de recherches qui sont faites mais il y a d'autres recherches qu'on ne fait qu'à l'approche de la signature de l'acte authentique, donc pas avant la préparation du compromis. Et on ne fait pas deux fois le travail, ça non.

Mais donc ici dans une vente publique finalement, en rédigeant le cahier des charges vous dressez déjà l'acte authentique et vous devez avoir déjà fait toutes les mêmes recherches que pour une vente de gré à gré. Et une fois que les enchères sont terminées, pour autant qu'on retienne la dernière enchère, que le ou les vendeurs sont d'accord qu'on adjuge le bien à la dernière enchère obtenue, on doit adresser ce qu'on appelle un procès-verbal d'adjudication qui constate que la vente a lieu au prix de la dernière enchère avec le dernier enchérisseur. Mais dans cet acte-là, vous n'avez pratiquement plus de recherches à faire : vous avez juste, de nouveau, à vérifier éventuellement que le bien est quitte et libre d'hypothèque ou, s'il y en a une, de rédiger ce qu'on appelle un acte de main levée, donc avoir l'accord du créancier qui avait une inscription hypothécaire sur le bien puisqu'il faut avoir son accord pour que l'hypothèque soit levée, moyennant quoi évidemment, il doit recevoir le remboursement de sa créance. Consulter éventuellement les avis, les fichiers des saisies, ce qu'on appelle les notifications fiscales ou sociales, donc c'est aussi une forme de saisie qui est faite par les administrations fiscales ou de sécurité sociale auprès du notaire. Et pour retenir tout ça, c'est plus dans le décompte et dans la manière dont on va devoir après remettre le prix de vente au vendeur, qu'il soit seul ou à plusieurs. Mais ça, on le fait aussi pour des ventes de gré à gré. Donc voilà, ce n'est pas plus chronophage qu'une vente de gré à gré, à mon sens.

Etudiante : Quelles sont les difficultés pouvant se poser concernant la désignation du notaire en question, étant donné l'aspect dématérialisé de la vente ?

Thomas Van Halteren : Maintenant, avec le fait qu'on fasse ces ventes dématérialisées, ça permet, et c'est comme pour une vente de gré à gré, qu'un notaire de Bruxelles reçoive un acte de vente d'un bien dans les Ardennes ou à la mer. Donc ce n'est plus réservé à un notaire compétent territorialement d'organiser la vente publique dans l'arrondissement où se trouve le bien et où en même temps le notaire a une compétence territoriale puisque, comme vous le savez, les notaires ne peuvent pas exercer en dehors de leur arrondissement judiciaire.

Donc si on était encore dans des ventes publiques physiques on aurait ce problème : avec peut-être différents notaires désignés par le juge dans le cas d'une vente forcée parce qu'il y aurait des biens pour un même débiteur failli, par exemple, qui seraient situés un peu partout en Belgique. Ici maintenant, un seul notaire peut être désigné par le tribunal pour s'occuper de la vente de l'ensemble des immeubles appartenant, par exemple, aux faillis.

Moi, j'ai un peu moins souvent des ventes suite à une désignation par le juge des saisies. En revanche, j'ai beaucoup plus souvent des ventes suite à une désignation par le Tribunal de la Famille qui ordonne en fait la vente publique ; ou plutôt le notaire qui, dans le cadre d'une liquidation d'une succession par exemple, arrive à la conclusion que l'immeuble n'est pas commodément partageable en nature et qu'il faut le vendre en vente publique. A ce moment-là, ça peut être un notaire de Bruxelles désigné par le tribunal de la famille de Bruxelles parce que le défunt avait sa dernière résidence avant son décès à Bruxelles mais ce défunt était propriétaire de biens à Bruxelles mais aussi de biens en Flandre, de biens en Wallonie etc. Dès lors, le notaire de Bruxelles peut vendre en vente publique aussi bien les biens qui sont à Bruxelles que les biens qui sont en Flandre ou les biens qui sont en Wallonie.

Et ça je trouve que c'est plutôt une bonne chose. Ça facilite grandement le travail, on ne doit pas demander à ce qu'un autre notaire soit désigné et qu'il soit compétent territorialement, comme c'était le cas pour une vente physique en fait.

Etudiante : D'accord. Et donc est-ce que ça ne pose pas plus de problèmes par contre au niveau des visites du bien, si le bien est éloigné de l'étude notariale ?

Thomas Van Halteren : Oui, alors là, pour ça, je dirais que toutes les études notariales ne travaillent pas de la même manière. Nous, on a la chance d'avoir quelqu'un qui peut s'occuper tant à Bruxelles que dans les autres régions des visites, d'obtenir ce qu'on appelle le certificat de performance énergétique, donc le PEB, le certificat électrique, etc. Donc tous ces documents qui souvent, dans le cas d'une vente forcée, il n'y a pas de vendeur pour s'en occuper, ou très rarement. Et donc c'est finalement le notaire qui doit demander à quelqu'un dont c'est le métier de faire ça, par exemple, demander à quelqu'un de cert-énergie, de s'en occuper.

Alors il y a des études qui le font, et là c'est vrai que ça serait un exemple, je disais que ce n'était pas plus chronophage, mais ça c'est vrai que ça c'est un exemple où il y a des choses que nous devons faire, nous. Alors à ce moment-là, soit l'étude la fait elle-même, soit l'étude délègue. Nous on a la chance d'avoir quelqu'un à qui on peut demander, mais qui évidemment nous facture ça aussi, et c'est répercuté, mais si une étude notariale le fait elle-même, elle va demander d'être défrayée de ces frais-là aussi. Parce que c'est du travail en plus qui ne fait pas partie de la mission du notaire, normalement.

Mais donc, oui, là, ça peut représenter plus de travail qu'on n'aurait pas dans une vente classique, parce que ça, les personnes qui vendent s'en chargent elles-mêmes, ou elles demandent à un agent immobilier de s'en charger.

Et là, oui, les visites aussi. C'est vrai que les visites, soit c'est le vendeur qui s'en occupe, soit c'est l'agent immobilier dans une vente de gré à gré. Alors que c'est soit le notaire, soit là aussi quelqu'un à qui le notaire va déléguer cette mission, qui va se charger des visites. Donc oui, à ce niveau-là, ça représente une charge un peu plus importante par rapport à une vente classique, non publique.

Mais tout dépend si l'étude délègue cette mission-là ou pas, ce qu'elle peut faire. Le notaire chargé peut déléguer cette mission-là, de faire faire les visites, à quelqu'un d'autre.

Étudiante : Et selon vous, c'est assez fréquent dans les études de déléguer ou c'est vraiment du 50-50, chacun fait comme il le souhaite ?

Thomas Van Halteren : Ça, je ne saurais vraiment pas vous dire. Chez nous, nous, on délègue.

Après, moi, ce que j'ai souvent quand même, c'est que ce n'est pas moi qui m'occupe de faire les visites du bien. Là, j'en ai une en cours pour le moment : ce n'est pas moi qui m'occupe des visites du bien mais forcément celui à qui on demande de faire les visites n'est pas toujours hyper bien au courant de la situation et donc j'ai quand même pas mal de gens qui m'appellent ou qui m'envoient des mails parce qu'ils ont vu le bien en vente sur le site de Biddit, ils ont eu l'occasion de le visiter mais ils avaient encore deux-trois petites questions.

Après c'est plus des questions juridiques, ça arrive de temps en temps que les gens me disent « ah tiens j'ai remarqué ça dans l'immeuble, est-ce que vous pouvez m'en dire plus ? ». Là, je vous avoue que souvent, si moi-même je n'ai pas vu l'immeuble, je ne sais pas répondre, donc je dois demander au vendeur.

Mais pour des questions juridiques, il y a des gens, pas plus tard qu'il y a 10 minutes, il y a quelqu'un qui, dans le cadre de la vente publique que j'ai en cours, m'a envoyé un mail en me disant « je ne comprends pas, le pourcentage de frais que je vais devoir payer, c'est plus ou moins X %, est-ce que ça comprend le droit d'enregistrement de 12,5 % ou est-ce que le droit d'enregistrement est à payer en plus ? ». En fait, dans les frais qu'ils payent, c'est un forfait qui inclut les 12,5%. Voilà, donc j'ai simplement envoyé un mail disant le pourcentage inclut les droits d'enregistrement. Mais bon, ça, ce n'est pas très compliqué.

C'est vrai qu'on a parfois l'impression de répéter plusieurs fois la même chose parce que chaque personne vient avec sa question et me l'envoie par mail ou par téléphone. Alors que dans une vente classique, il n'y a *a priori* qu'un seul acheteur et donc on répond en une fois ou en plusieurs fois. Mais on répond aux questions d'une seule et même personne et on ne répond pas plusieurs fois aux mêmes questions à plusieurs personnes différentes. Mais ce n'est pas ça qui est très compliqué.

Étudiante : Et donc quand vous dites que vous déléguez, vous déléguez plutôt ça à un agent immobilier pour les visites ?

Thomas Van Halteren : Non, c'est quelqu'un qui s'y connaît dans le domaine de l'immobilier, mais ce n'est pas une agence immobilière.

Étudiante : Quelles sont les distinctions notoires selon vous entre une vente publique physique et une vente publique via Biddit ? Notamment au regard du cahier des charges ?

Thomas Van Halteren : Ecoutez, moi en fait je ne fais plus du tout de vente publique physique. En soi, ce n'est pas interdit. Mais moi, je n'en fais plus du tout.

Mais c'est vrai qu'avant, le cahier des charges était peut-être un peu moins standardisé alors que maintenant c'est vrai que moi je reprends le modèle de cahier des charges de la fédération des notaires et c'est vrai qu'il est très complet.

Après, comme je vous dis, j'ai encore des gens qui me posent 2-3 questions, mais c'est vrai qu'on n'en fait plus la lecture. Enfin si, au moment de l'adjudication, on rappelle quand même (à l'adjudicataire avec qui on va signer le PV d'adjudication) les éléments du cahier des charges. Mais c'est vrai qu'il n'y a plus comme avant, au moment des enchères, la lecture de ce cahier. Puisqu'avant, dans la vente publique physique, vous aviez un dîner, une après-midi ou une fin de journée avec des enchères physiques à la maison des notaires, et là, le notaire lisait ou expliquait, commentait le cahier des charges et pouvait éventuellement répondre aux questions, déjà avant de commencer les enchères.

Maintenant, on ne sait plus le faire, je dirais, dans un *auditorium*, avec l'ensemble des amateurs présents qui écoutent et qui, éventuellement, auront des questions. Donc ils sont un peu tout seuls face au cahier des charges, mais voilà, il y en a beaucoup qui n'hésitent pas à téléphoner ou, comme je le disais, à m'envoyer des mails parce qu'ils ont des questions sur le bien. Mais c'est souvent des questions qui sont en lien avec ce qu'ils ont pu voir dans le cahier des charges qui est publié sur Biddit ou alors les autres documents.

En fait, sur Biddit, on publie le cahier des charges, forcément, parce que ce sont les conditions générales de la vente. Mais on publie également le titre de propriété de celui qui est le vendeur, le PEP, le certificat électrique, le cadastre, les renseignements urbanistiques, si le bien est en Flandre, le certificat amiante, etc. Tous les documents qu'on doit avoir pour une vente classique sont déjà postés sur le site de Biddit.

C'est vrai que c'est peut-être un peu moins évident, il y a plus ce « face-to-face », sauf au dernier moment et uniquement avec le dernier enchérisseur.

Les candidats sont un peu tout seuls face à toute une série de documents et une plateforme internet qui, c'est vrai, n'est peut-être pas très humaine à la différence d'une vente publique physique où l'on peut expliquer plus oralement, plus de choses peut-être. Enfin, je ne dirais pas plus de choses mais les expliquer autrement alors que les candidats sont un peu tout seuls dans une bande publique Biddit, face à toute une série de documents et ne comprennent pas toujours.

Étudiante : Concernant la prochaine question, j'aurais souhaité savoir quelles sont les difficultés que vous avez déjà rencontrées dans le cadre d'une vente publique d'un bien loué ? Je pense par exemple à un locataire qui s'opposerait aux visites du bien ou autre ...

Thomas Van Halteren : Je vous avoue que je n'ai jamais rencontré de problème avec des locataires récalcitrants qui refusaient les visites ou des choses comme ça.

Maintenant, j'ai eu le cas plutôt dans une succession où l'un des indivisaires vivait dans le bien, n'était pas d'accord pour le vendre en vente publique et a donc empêché les visites.

Dans ce cas-là, la loi prévoit, de manière générale, que l'on peut aller devant le juge de paix du lieu de situation du bien pour obtenir qu'il ordonne à la personne récalcitrante de laisser libre accès au bien, sous peine d'astreinte.

Ou alors si c'est dans le cadre d'une liquidation partage. Là c'est le Tribunal de la Famille qui peut aussi permettre, je pense, aux notaires d'obtenir une décision qui condamne le récalcitrant à autoriser les visites, etc.

J'ai rencontré donc juste une fois le cas de quelqu'un qui occupait le bien, non pas comme un locataire, mais comme un des indivisaires, et qui voulait empêcher la vente.

Et donc on a dû procéder de cette manière-là. Et une fois qu'on a eu la décision, c'est sûr que la personne ne s'est plus opposée à rien parce qu'elle savait qu'elle allait devoir payer une astreinte à chaque fois qu'elle empêchait que les visites aient lieu.

Par contre, avec un locataire, comme je vous le disais, je n'ai jamais eu de soucis. Mais c'est vrai que j'ai eu, en effet, un locataire qui avait un droit de préemption, mais c'était un locataire dans le cadre d'un bail à ferme en Wallonie. Enfin, il ne s'opposait pas. Il ne s'opposait pas ... mais je vais peut-être vous laisser avancer dans vos questions.

Étudiante : Oui, j'ai des questions par rapport aux droits de préemption. Alors, à cet égard, quelles sont les difficultés pouvant se poser pour un notaire en cas d'une vente publique d'un bien loué et quel impact a la présence du locataire sur l'intérêt des enchérisseurs d'une part et sur le prix final de la vente d'autre part ? Est-ce que pour vous, il y a une différence avec la présence du locataire à cet égard ?

Thomas Van Halteren : Vous voulez dire que le locataire essaierait de faire échouer la vente ?

Étudiante : Peut-être. Ou que le fait qu'il y ait déjà un locataire dans les lieux attirerait moins de potentiels acquéreurs.

Thomas Van Halteren : Ah ! Oui, mais ça, ce n'est pas propre à la vente publique. Je pense que ça, c'est propre à toute vente. Puisque dans une vente de gré à gré, si vous dites « je vends le bien », il faut évidemment le dire aux amateurs que le bien il est occupé en vertu d'un bail, un bail qui a commencé à telle date, pour un loyer d'autant par mois, etc. Donc il faut donner toutes ces informations-là, et il faut être très clair. Il ne faut pas, en tant que vendeur (et le notaire doit évidemment veiller à ça aussi), dire « je vous vends un bien quitte et libre » alors que ce n'est pas le cas. Parce que le bien est affecté d'un bail, que le bail est opposable aux tiers et donc qu'un nouveau propriétaire, un acheteur, devra tenir compte de ce bail.

Et donc ça, la situation d'un bien occupé par un locataire ou inoccupé, parce que libre d'occupation, que ça soit une vente de gré à gré ou une vente publique, ça peut attirer ou ne pas attirer certaines personnes, donc certains amateurs.

Il y a des gens qui sont contents de se dire « OK, j'achète ce truc et il est déjà loué et je n'ai pas besoin de trouver un locataire. Ça m'arrange, c'est un bien d'investissement. » Et puis, il y a des gens qui, malheureusement, eux, cherchent pour pouvoir y habiter et peut-être que ça va les rebuter à l'idée d'être propriétaire d'un bien qui ne sera pas tout de suite libre parce qu'ils vont devoir donner un congé au locataire.

Je pense par exemple, si c'est une résidence et qu'elle est louée pour un bail de résidence principale, il faut attendre six mois avant de pouvoir obtenir le départ du locataire, en espérant que le locataire soit parti évidemment dans le délai qui lui a été donné comme préavis.

Voilà, donc je ne pense pas que quand on est en vente publique, la présence d'un locataire soit un problème parce que c'est une vente publique. Non. Je pense que ça peut être un problème, ou pas, quel que soit le type de vente et en fait ça dépend du profil de l'acheteur.

Si vous avez un acheteur qui achète pour occuper lui-même, ça peut le rebuter d'avoir un locataire qui occupe déjà les lieux. Si en revanche vous avez un investisseur, lui il va peut-être être très content, peut-être qu'il va trouver que le loyer n'est pas très élevé, bon ben c'est comme ça.

Le pire évidemment c'est lorsque le bien il est occupé par un locataire qui paye mal.

Là, évidemment, même un investisseur, ça ne lui plairait pas trop parce qu'il se dit qu'il va reprendre ce truc, mais il y a déjà des arriérés de loyer. Si ça se trouve, lui-même ne va pas être payé à temps, etc.

Dans ce cas-là, le conseil, c'est quand même de dire alors au vendeur d'essayer d'obtenir la résolution du bail aux torts du locataire s'il ne remplit pas ses obligations (à savoir ne pas payer son loyer), et vous vendrez un bien quitte et libre. Mais ça on ne sait malheureusement jamais dire quand est-ce que le bien sera quitte et libre. Parce qu'il faut déjà que l'on obtienne la résolution du bail devant le juge de paix, aux torts du locataire, que le locataire soit condamné à quitter les lieux, etc., etc., Et bon, ça prend toujours du temps, parce que la justice prend du temps.

Étudiante : Oui. Et donc, si vous avez un locataire qui ne paye pas bien ou pas correctement, vous êtes obligé d'être transparent à ce niveau-là, dans le cahier des charges lui-même ? À quelle étape du raisonnement est-ce que vous devez faire part de ça aux futurs acquéreurs ?

Thomas Van Halteren : Moi je mettrais ça dans le cahier des charges comme dans une vente classique, où dans le compromis on doit indiquer si le bien sera vendu libre d'occupation à l'acte authentique ou, au contraire, si le bien sera encore occupé ; et si c'est occupé c'est en vertu de quel bail. De plus, l'on doit joindre le contrat de bail et dire que le loyer d'autant est payé à temps, ou au contraire il y a des arriérés. Tout ça, ce sont des choses qu'on met dans un compromis et qu'on doit mettre, pour moi, dans un cahier des charges, pour ne pas « vendre un chat dans un sac ».

Étudiante : Oui, d'accord. Et donc que pourriez-vous alors donner comme conseil à un bailleur qui s'apprête à vendre un bien sur Biddit ?

Thomas Van Halteren : Après, il y a la question du droit de préemption, ça peut jouer aussi. Mais, hors la question du droit de préemption du locataire, je dirais qu'en tant que vendeur-bailleur, il faut être évidemment totalement transparent quant à la situation d'occupation du bien : occupé, non occupé, en vertu de quel bail, et s'il y a des arriérés de loyers, etc., il faut le dire.

Parce qu'en même temps, lui, en tant que vendeur, il doit y avoir une répartition du loyer du mois en cours. Donc le bien ne va pas forcément se vendre un 1^{er} du mois. Donc vous allez avoir un vendeur qui a droit, par exemple, au loyer entre le 1^{er} et le 20 du mois, parce que la vente est signée en 20 du mois. Et puis l'adjudicataire, aura droit au solde du loyer pour ce mois-là, et puis c'est lui qui aura droit au loyer pour la suite.

Mais si vous avez des arriérés de loyer, si le vendeur déjà lui-même n'a pas tous ses loyers pour la période échue, avant la vente : le problème, c'est que le locataire après, va devoir apurer son arriéré vis-à-vis du vendeur, mais en même temps, il va devoir payer son loyer actuel au nouveau propriétaire. Et il ne peut pas dire au nouveau propriétaire « Ah, moi, je continue à payer mon loyer au vendeur parce qu'en fait, c'est à lui que je dois de l'argent. Et vous, l'acheteur, le nouveau propriétaire, vous allez attendre ». Ils pourraient le faire et s'arranger à trois pour un plan d'apurement mais ce n'est évidemment pas ce qui va faire l'affaire de l'acheteur non plus. Donc c'est à ce niveau-là qu'il faudrait, non seulement être très transparent,

mais il faut que le bailleur fasse très attention à ça aussi parce que si son locataire lui doit encore des loyers, c'est un peu compliqué. Je ne sais pas si j'ai bien répondu à votre question.

Étudiante : Si, si c'est parfait. Mais en fait j'avais cette même question d'une part dans le chef du locataire et une autre question dans le chef de l'acheteur. Donc les conseils à donner à un locataire qui s'apprête à avoir l'immeuble qu'il loue vendu via une vente Biddit. À ce moment-là, qu'est-ce que vous conseilleriez à ce fameux locataire ?

Thomas Van Halteren : Sauf à faire valoir les droits qu'il a en vertu de la législation sur le bail, donc le droit de préférence ou le droit de préemption, le droit d'être informé aussi au préalable. En région bruxelloise, dans le bail de résidence principale, il y a d'abord le droit, enfin l'obligation que le vendeur-bailleur a d'informer le locataire de son intention de vendre pour permettre éventuellement au locataire de dire « moi à ce prix-là j'achète ». Et puis, outre cette information maintenant, vous avez donc depuis le 1^{er} janvier dernier, ce droit de préemption qui fait que dans une vente classique, je dirais que vous pouvez attendre d'avoir une offre à tel prix, mais vous êtes alors obligés de proposer cette offre à ce prix au locataire pour dire « est-ce que à ce prix-là vous êtes prêt à acheter ? ».

Alors dans une vente publique Biddit évidemment, il faut préciser dans le cahier des charges qu'il y a ce droit de préemption et je pense qu'il faut alors adapter même le calendrier de l'adjudication parce qu'il faut laisser le délai au locataire, qui est prévu dans la loi, pour répondre suite à la dernière enchère et avant d'adjuger. Ceci pour dire que voilà, les enchères sont clôturées, la dernière enchère est d'autant, le vendeur est prêt à signer à ce prix mais vous, vous avez votre droit de préemption : « alors est-ce que vous êtes amateur à ce même prix ? ». Auquel cas il passe avant.

Et alors l'ennui, c'est qu'à ce moment-là, il vaut mieux, tant pour le bailleur, que pour l'acheteur qui risque de se retrouver évincé et que pour le locataire : à partir du moment où il y a un droit de préemption qui existe, il vaut mieux que le locataire dise « moi pour tel prix je l'achète, sinon, je renonce à mon droit de préemption. » À ce moment-là, s'il a renoncé à son droit de préemption, on ne doit plus s'embarrasser de tout ça. C'est-à-dire qu'une fois qu'on a une dernière enchère, il a déjà renoncé à son droit de préemption, on ne doit plus lui présenter la possibilité d'acheter au prix de la dernière enchère.

Sinon, imaginons que vous organisez toute votre vente publique, et puis au dernier moment, le locataire dit « moi à ce prix-là je suis prêt à acheter ».

Lui, il n'est pas tenu, il n'a pas été un enchérisseur, il n'est pas dans le cadre de la vente publique, donc il n'est pas tenu de dire « ok, j'achète le bien en vente publique aux conditions qui sont reprises dans le cahier des charges ». Vous êtes finalement à ce moment-là obligé de passer vers une vente de gré à gré.

Il y a des recherches qui ont déjà été faites et ce n'est pas grave. Mais en fait on ne peut pas dire que le locataire a accepté les conditions du cahier des charges et notamment de devoir payer les frais, etc.

Par exemple, si le cahier des charges dit qu'on ne peut faire que des offres fermes sans conditions suspensives d'obtention d'un crédit, le locataire, lui, pourrait quand même encore dire « moi, à ce prix-là, je suis prêt à acheter, mais il me faut l'aval d'une banque ». Et donc, on ne peut pas obliger, à mon sens, au locataire de dire « ah ben non, on est dans une vente publique, certes vous n'y avez pas adhéré, mais comme vous levez votre option, en quelque

sorte dans le cadre du droit de préemption, vous ne pouvez pas non plus dire que c'est sous réserve d'obtention d'un crédit hypothécaire pour financer votre acquisition ».

Je ne sais pas, moi ça me choque un peu.

Donc pour résumer, le conseil que je peux donner aux locataires, mais je dirais que ça vaut pour le propriétaire-vendeur aussi : c'est qu'il faut essayer d'être clair dès le départ entre vendeur-propriétaire et locataire sur le fait que le locataire va exercer son droit de préemption ou pas. Parce que s'il l'exerce, autant ne pas s'embarquer vers une vente publique puisqu'on a déjà un acheteur.

Voilà, alors c'est vrai que du coup pour une vente forcée c'est compliqué. Je n'ai jamais eu le cas en fait d'une vente forcée où finalement ce n'est pas tellement le vendeur qui veut vendre mais ce sont les créanciers et saisissants qui ont obtenus du juge de saisies la mise en vente publique du bien et qu'il y aurait un locataire qui aurait un droit de préemption.

En fait, il faut surtout se tourner vers les créanciers saisissants ou le curateur de faillite. Parce que c'est lui qui, éventuellement, va pouvoir dire « signons alors plutôt une vente de gré à gré à ce prix-là, qui suffira à rembourser les créanciers et on n'a pas besoin d'une vente publique ».

Je n'ai jamais eu le cas. Si vous voulez, je peux essayer de demander auprès de mes collègues, si certains ont déjà eu ce problème, une combinaison d'une vente forcée, sur saisie par exemple, avec en plus un locataire et dire comment ils ont finalement réglé le problème ?

Étudiante : Ça serait génial. Merci beaucoup, c'est super gentil. J'avais justement une question par rapport à ce nouveau droit. Effectivement, vous parliez d'un droit de préemption, mais l'ordonnance l'appelle « droit de préférence ». Et je sais que ça s'apparente davantage à un droit de préemption. Que pensez-vous de ce nouveau droit ? La rédaction du texte est-elle lacunaire selon vous ?

Thomas Van Halteren : Je trouve en effet que ce n'est pas toujours très clair.

Je me suis reporté à un commentaire qui a été fait pour comprendre finalement le processus. Parce qu'il y a toujours cette obligation d'information, du souhait par le propriétaire-vendeur de mettre donc le bien en vente. Et on a rajouté, avec la dernière ordonnance bruxelloise, cette obligation de proposer à la vente le bien, pas uniquement pour une simple information mais de vraiment dire « voilà à ce prix-là est-ce que vous achetez ? ».

Si vous voulez, je vous ramènerai ce que j'ai envoyé un jour à un agent immobilier qui ne comprenait pas bien le processus. Et moi, ce que je pense avoir compris, c'est qu'en fait, il n'est pas obligatoire d'avoir déjà un amateur prêt à acquérir le bien à tel prix pour notifier au preneur son droit de préférence.

Il peut en fait lui notifier le prix espéré, voulu par le propriétaire vendeur. Et alors le preneur à ce moment-là, a 30 jours pour dire s'il est d'accord d'acheter ce bien à ce prix.

Mais s'il a répondu par les négatives, « non à ce prix-là je n'achète pas », ou s'il n'a pas répondu dans le délai, ce qui équivaut à une renonciation aussi à son droit, et qu'ensuite le vendeur n'obtient pas le prix qu'il aurait souhaité et qu'il a notifié au locataire, mais qu'il obtient un prix moindre : à ce moment-là, pour moi, il faut renotifier au preneur ce dernier prix. Pourquoi ? Parce qu'il est moindre de ce qui avait été énoncé.

Donc si vous avez dit voilà, moi je veux vendre mon bien à 300 000, est-ce que vous êtes prêt à me l'acheter à 300 000 ? Et le locataire répond non, 300 000, je n'achète pas, ou qu'il ne répond pas dans le délai. Et si finalement le vendeur n'obtient jamais 300 000, personne n'est

prêt à acheter à 300 000, mais il y a quelqu'un qui en propose 295 000. À ce moment-là, pour moi, il faut renotifier au locataire son droit de préférence en disant « Écoutez, voilà, on a eu personne à 300 000, mais là on a quelqu'un à 295 000. Est-ce que vous êtes prêt à acheter à ce prix moindre, donc potentiellement plus avantageux pour lui ? ». Peut-être qu'il ne savait pas acheter à 300 000, mais qu'il est prêt à acheter à 295 000.

Et là alors, le preneur a 7 jours pour dire s'il exerce son droit préférence, et alors acheter le bien à ce prix moindre.

Voilà comment moi j'ai vu le processus.

Justement, pour répondre à votre question, la loi n'est pas très claire quand on la lit, et on a besoin de ce commentaire de l'ordonnance bruxelloise pour comprendre ce que moi je pense avoir compris. Mais c'est quand même pas mal d'aller-retour, quoi.

Étudiante : Et alors j'avais aussi compris que, justement, en cas de vente Biddit, le processus s'inversait, et que c'était alors à ce moment-là au preneur à donner son prix maximal que seul le notaire pouvait connaître, et alors à ce moment-là à voir si des enchères dépassaient ce prix, et donc à inverser ce processus.

Thomas Van Halteren : Oui, ça c'est effectivement une possibilité. C'est-à-dire, « voilà, jusqu'où vous seriez prêt à acheter ? ».

Forcément, si le prix auquel le locataire est prêt à acheter suffit aux vendeurs, alors on ne fait pas une vente publique *a priori*. On a un acheteur et pour autant, dans une vente forcée, que ça convienne également aux créanciers saisissants, alors on ne va pas vraiment faire une vente publique. Mais c'est vrai que, par hypothèse, si le prix auquel le locataire est prêt à acheter n'est pas suffisant aux yeux du vendeur ou aux yeux des créanciers saisissants : à ce moment-là, on est obligé de tenir compte du prix plafond du locataire. Je ne l'ai jamais pratiqué, je vous avoue, mais on peut alors se dire qu'on a l'inverse. C'est un peu comme le vendeur qui a fixé un prix plancher.

Ici on aurait un prix plafond et on sait que si on n'atteint pas ce prix plafond c'est le locataire qui doit être privilégié. Si en revanche on dépasse ce prix plafond alors on sait que le locataire n'exercera pas son droit de préemption parce qu'on a dépassé son plafond et donc on peut adjudger.

Oui c'est vrai qu'on peut fonctionner de cette manière-là.

Étudiante : Et donc est-ce que vous pensez que si, dans cette hypothèse-là, le locataire a donné un prix plafond et qu'il se rend compte en regardant la vente publique via Biddit que son prix plafond est dépassé, est-ce que lui-même peut participer à la vente publique sur Biddit pour essayer d'augmenter le plafond, enfin son propre plafond finalement, mais en cours de vente ?

Thomas Van Halteren : Ah.

Finale, il se dit... « Moi, j'avais dit que je n'achèterais pas au-dessus de ce prix-là, mais je vais essayer de quand même l'acheter ».

Oui, c'est vrai. Je n'y avais pas pensé, je vous avoue. C'est une manière de faire. Mais alors on ne serait plus dans le cadre de son droit de préférence, en fait, puisqu'il aurait déjà en quelque

sorte, renoncé à son droit de préférence si on dépassait ce montant-là, et alors il devient en fait un enchérisseur comme un autre et il ne peut plus se prévaloir de son droit de préférence.

On dirait que ce n'est plus un problème s'il est le dernier enchérisseur, qu'il a pu augmenter son prix plafond et qu'il obtient le bien. Voilà, c'est comme ça. Mais c'est vrai qu'il pourrait être déçu.

Enfin, oui, il pourrait être déçu, mais en même temps il a perdu en quelque sorte son droit de préférence, à mon sens, parce qu'il avait dit « je suis prêt à aller à autant avec mon droit de préférence » et puis finalement il change d'avis. Et alors il devient un enchérisseur comme un autre et là c'est la loi de la concurrence qui s'applique, comme s'il était n'importe quel autre enchérisseur amateur. Il ne peut plus, à mon sens dire « j'ai le droit de passer avant » parce que s'il y avait un enchérisseur au-dessus de lui, finalement, il n'y a plus de droit de préférence ...

Mais s'il y a un enchérisseur qui met plus que lui et qu'on adjuge à son prix à lui, et bien c'est comme ça, je veux dire. Et de toute façon, dans le cadre de son droit de préemption, enfin son droit de référence ou son droit de préemption, il ne serait *a priori* pas allé au-dessus de ce montant-là, sinon il aurait encore fait une enchère supérieure, etc.

Donc oui, ça me paraît être une manière assez logique de faire. C'est de dire : on inverse, c'est lui qui fixe en quelque sorte son prix plafond. Mais s'il change d'avis et qu'il veut augmenter son prix plafond, à ce moment-là, il doit concourir à la vente.

La seule difficulté, c'est est-ce qu'il a encore le temps de le faire ? Vous voyez, toute personne a le droit de suivre sur Biddit l'évolution des enchères.

Si vous voulez aller voir sur Biddit, j'ai pour l'instant une vente et la période d'enchères se termine ce jeudi à 14h. Sans même vous inscrire en tant qu'enchérisseur, vous pouvez déjà voir à quel montant on est arrivé dans le cadre des enchères, elles ne sont pas clôturées mais on voit déjà quel est le montant de la dernière enchère qui a été faite.

Après, si vous voulez faire une enchère en vous disant « ce bien, pour le moment, il a l'air d'être encore dans mes gammes de prix », à ce moment-là, vous devez vous inscrire comme enchérisseur : vous authentifier avec votre carte d'identité électronique ou avec itsme, pour valablement participer. Et puis, vous devez encore faire une enchère. Pourquoi est-ce que je parle de ça, c'est qu'il faudrait alors que le locataire, qui change d'avis, il ait encore le temps de faire tout ça.

Or, si on est proche de la fin de période d'enchère, je ne sais pas moi, il se dit tiens, il est 13h aujourd'hui et la vente de mon bien que je loue se clôture aujourd'hui à 14h, il se rend compte que l'enchère a dépassé le plafond qu'il s'était fixé, mais il se dit « je vais peut-être quand même essayer de faire une enchère de mon côté ». Il doit encore faire la démarche de s'inscrire et de faire une enchère et puis de continuer.

Ce n'est pas toujours évident, mais c'est le meilleur conseil. Est-ce que j'ai pu répondre à votre question ?

Étudiante : Oui, oui, tout à fait. Mais donc la loi n'est quand même pas super claire pour tous les aspects à ce niveau-là.

Thomas Van Halteren : Non en effet. C'est-à-dire qu'ils ont créé ce droit de préférence, ce droit de préemption et n'ont pas forcément réfléchi à la mise en œuvre pratique de ce droit, que l'on soit en présence d'une vente de gré à gré ou d'une vente publique.

Étudiante : Ensuite, est-ce qu'à votre sens, il pourrait y avoir des discriminations concernant les personnes moins adeptes de la technologie, par exemple les personnes âgées, par rapport à cette utilisation de Biddit ?

Thomas Van Halteren : Oui, c'est sûr. Ces gens sont du coup tributaires, ils doivent être aidés par quelqu'un d'autre. Oui, c'est sûr.

On a rendu possible une diffusion beaucoup plus importante grâce à Internet. On peut faire des enchères depuis son canapé. On peut même être à l'étranger. On peut être en déplacement. Dernièrement, j'ai des gens qui m'ont dit qu'en fait, on voit que les enchères commencent à telle date, elles se clôturent à telle date, mais on sera parti entre telle date et telle date. Donc on sait faire les enchères, mais est-ce qu'on doit être là pour la clôture des enchères ? J'ai dit non, en fait, si vous êtes retenus parce que vous avez fait la dernière enchère, je vous contacterai, mais vous devez être là pour la signature du PV d'adjudication.

Donc ça, c'est super, c'est vrai, mais les gens qui sont peu habitués à toute cette technologie, se retrouvent mis de côté ou sont obligés de passer par quelqu'un d'autre pour faire ça à leur place. Ce qui n'est pas évident non plus.

Il y a moyen de s'inscrire en étant le mandant de quelqu'un d'autre, c'est possible, mais la relation entre celui qui va finalement acheter, donc le mandant et le mandataire, celui qui va faire ce qu'il faut sur Biddit pour à chaque fois cliquer et faire une enchère plus élevée, il faut évidemment qu'ils se mettent bien d'accord entre eux aussi.

Étudiante : Alors j'avais une question, pour reparler du droit de préférence, mais cette fois-ci le droit de préférence conventionnel. J'ai pu lire que ce type de clause était très fréquent dans les baux de type commerciaux. Est-ce que vous auriez une explication à cela ? Pourquoi est-ce plus fréquent dans les baux commerciaux ?

Thomas Van Halteren : Parce que dans la loi c'est pas prévu et du coup en fait l'idée de cette clause (la *ratio contractus*), c'est que le locataire commerçant a son commerce à cet endroit-là, il a la clientèle qui est habituée à venir à cet endroit-là, dans cet établissement-là, et il n'a pas envie de se voir évincé. Et du coup, si jamais le propriétaire veut vendre, on donne ce droit par convention au commerçant locataire de pouvoir acheter alors le bien dans lequel il exerce son commerce, pour garder le lieu et ne pas risquer de se retrouver évincé parce qu'un nouveau propriétaire lui donnerait un renom.

En gros, c'est un peu la même idée que le droit de préférence ou le droit de préemption pour le locataire résidentiel à Bruxelles, et c'est la même idée que pour le bail à ferme.

C'est ce droit de préemption qui permet en fait, là à l'agriculteur ou au locataire résidentiel, de pouvoir rester sur sa terre, dans ses murs. C'est favoriser l'accès à la propriété en quelque sorte, que ça soit de la personne qui loge dans le bien ou la personne qui exploite la terre ou la personne qui exerce le commerce en fait. Pour la pérennité soit de son logement, de son cadre de vie, soit de la pérennité de son exploitation agricole, soit de la pérennité de son activité commerciale professionnelle.

Étudiante : À nouveau, à propos de ce droit de préférence conventionnel, j'ai pu lire qu'il existait une controverse concernant son opposabilité en cas de vente forcée et alors de son caractère liant pour le notaire ou non. Où est-ce que vous vous positionnez dans cette controverse et estimez-vous que celle-ci a été réglée par l'article 3.30, §1^{er}, 5° du Code civil, qui impose la transcription de ce droit de préférence ?

Thomas Van Halteren : J'imagine que la controverse, c'est parce que si c'est dans une convention entre le locataire commerçant, c'est juste un droit personnel et il n'y a pas de droit réel sur le bien, en fait. Du coup, c'est pour ça que l'article 3.30, prévoit qu'il faut le transcrire.

Parce que ça le rend opposable aux tiers et donc j'ai tendance à penser qu'en effet si c'est simplement un engagement entre le propriétaire vendeur et le locataire commerçant, ben oui ce n'est pas opposable aux tiers. On peut opposer cette convention dans ses effets externes, mais on ne peut pas opposer les effets internes de la convention à quelqu'un qui achèterait le bien, parce que ça n'est pas transcrit, ce n'est pas un droit réel, c'est un droit personnel, il n'est pas transcrit.

C'est un peu comme une servitude que vous auriez prévue entre deux personnes qui sont propriétaires de deux fonds à un moment X. Mais cette servitude n'a jamais été transcrite et donc n'est pas connue de quelqu'un qui achèterait le bien. Ça n'affecte pas le bien, si vous voulez.

Donc en effet, je serais plutôt partisan de la thèse de dire voilà ce n'est pas opposable, si ce n'est pas transcrit c'est pas opposable.

Étudiante : D'accord. Ensuite, donc depuis l'adoption du décret du 2 mai 2019 concernant le bail à ferme, quel impact constatez-vous sur l'application du droit de préemption du preneur, et trouvez-vous que les évolutions apportées par celui-ci sont bénéfiques ? Et quelles sont les principales difficultés rencontrées par les bailleurs et les preneurs dans ce cadre de droit de préemption ?

Thomas Van Halteren : Je vous avoue que je n'ai pas énormément de pratiques là non plus. C'est-à-dire la seule fois où j'ai eu des terres à l'école en Wallonie avec un locataire fermier, j'ai notifié à ce fermier son droit de préemption. Il a dit qu'il renonçait.

C'était en quelque sorte la solution facile. C'est-à-dire que je n'avais plus à tenir compte de la préemption. Je savais que je pouvais vendre à quelqu'un.

Donc voilà, je ne peux malheureusement pas vous dire si j'ai eu beaucoup de difficultés suite à cette loi de 2019 et le droit de préemption du bailleur fermier.

Étudiante : Pas de souci.

Concernant l'anonymat prôné par les ventes publiques via Biddit, pensez-vous que l'opportunité de garder cet anonymat en cas de vente sous conditions suspensives d'exercice du droit de préemption ou du droit de préférence par le preneur est opportun ? Faut-il révéler au preneur l'identité de l'enchérisseur final pour lui permettre d'exercer ou non son droit en pleine connaissance de cause ou faut-il conserver l'anonymat jusqu'au bout ?

Thomas Van Halteren : Alors l'anonymat, oui, vous l'envisagez dans les deux sens. Moi, à mon sens, il ne faut pas nécessairement que les candidats amateurs, les enchérisseurs soient au courant ni de l'identité du vendeur ni de l'identité du preneur.

Voilà. Peu importe la personne, ce qu'ils doivent savoir, c'est que le bien est loué, il est loué à tel prix et qu'il y a un droit de préemption.

Après, est-ce que les enchérisseurs, eux, peuvent revendiquer un anonymat vis-à-vis du vendeur, vis-à-vis du locataire ? C'est vrai que... Moi je me connecte toujours en tant qu'étude notariale sur Biddit parce que je veux voir évidemment qui fait les enchères, c'est important. Mais est-ce que quand on est enchérisseur, on voit l'identité des autres enchérisseurs ?

Étudiante : Non, j'ai cru comprendre que ce n'était pas le cas.

Thomas Van Halteren : Donc un enchérisseur ne sait pas quelle est l'identité d'un autre enchérisseur, il voit juste qu'il y a quelqu'un d'autre qui a fait une enchère supérieure à la sienne et s'il veut il peut en faire une aussi.

Il y a quand même toujours un moment où le vendeur doit savoir à qui il va vendre.

Alors pourquoi le preneur n'aurait pas le droit de savoir à ce moment-là, au moment où lui pourrait encore exercer son droit de préemption, pourquoi lui n'aurait pas le droit de savoir qui est ce dernier enchérisseur à qui on s'apprête à vendre le bien qu'il occupe ?

Je trouve que c'est légitime que de le savoir. Je ne sais pas s'il y a vraiment beaucoup de cas où le preneur va peut-être faire exprès d'exercer son droit de préemption parce qu'il n'a juste pas envie que ça soit cette personne-là qui devienne propriétaire.

Pour du bail de résidence principale, je n'y crois pas trop. Après, pour parler du commerçant ou du fermier, là, il y a peut-être un intérêt, parce qu'un commerçant n'a peut-être pas envie de voir que c'est quelqu'un qui serait un concurrent, qui va racheter le bien et qui va peut-être, du coup, être très content. Je ne sais pas, j'imagine, une officine pharmaceutique et le pharmacien locataire se dit, c'est un gros groupe pharmaceutique qui a racheté le bâtiment. En fait, ils vont m'évincer, ils vont me donner mon renom et puis ils vont garder le bâtiment.

Et pareil pour un fermier, il se dit, en fait, c'est le fermier d'à côté, il lorgne sur ces terres que je loue depuis des années. Et en fait, il va les acheter, il va me demander de partir et il va les exploiter à ma place.

Donc c'est vrai que je trouverais ça légitime qu'il y ait un moment où le preneur connaisse cette identité. Voilà, mais de vous dire si j'ai raison ou pas, en termes de RGPD ...

Je trouve ça légitime à un moment pour un preneur d'avoir le droit de savoir à qui le bien va être vendu, et pas uniquement à quel prix. Parce que peut-être que justement, sachant que c'est cette personne-là, il va se dire, OK, je vais mettre toutes mes économies dedans parce que je ne veux surtout pas que ce soit lui qui achète le bien dont je suis locataire.

Vous pouvez imaginer.

Étudiante : Merci beaucoup. Ensuite, pouvez-vous me dire est-ce que la présence d'éventuelles clauses d'expulsion dans le bail initial ou d'entretien de maintien du bail inséré dans l'acte d'aliénation change vraiment quelque chose ? Celles-ci ont-elles un impact sur le cahier des charges ?

Thomas Van Halteren : Vous voulez dire de reprendre dans le cahier des charges des clauses qui seraient prévues dans le bail, c'est ça ?

Étudiante : Mais donc dans quelle mesure est-ce que le cahier des charges peut empêcher le nouvel acquéreur d'expulser le locataire avec par exemple une clause d'entretien ou de maintien du bail ? Et dans quelle mesure est-ce que la clause d'expulsion qui se trouverait dans le bail initial peut avoir aussi un impact sur le cahier des charges ?

Thomas Van Halteren : À partir du moment où c'est mis dans le cahier des charges, c'est sûr, le cahier des charges, il faut voir ça comme un contrat d'adhésion. Donc, quelqu'un qui fait des enchères en connaissant le cahier des charges, il est présumé connaître ce cahier des charges, donc en connaissance de cause. Voilà, il adhère au cahier des charges par le fait même de faire des enchères.

Donc, si vous mettez toutes ces informations dans le cahier des charges. À mon sens, ça sous-entend et ça fait même plus que sous-entendre, ce sont les enchérisseurs, tous les enchérisseurs, en ce compris celui qui serait retenu à la fin, à adhérer à toutes ces clauses et toutes ces conditions.

Donc voilà, si vous ne les mettez pas dedans, est-ce que ça peut avoir un impact ?

Normalement, si le bien est vendu occupé, il l'est aux conditions du bail et le nouveau propriétaire ne peut pas dire « moi je n'en ai rien à faire de ce bail ». Si le bail est enregistré, s'il est... À mon sens, voilà, un nouveau propriétaire est tenu par les obligations du précédent propriétaire, le vendeur.

Étudiante : Et donc notamment concernant les clauses qui se trouveraient dans le contrat de bail et qui prévoiraient une faculté d'expulsion, est-ce que ces clauses doivent répondre à certaines conditions ou est-ce qu'elles relèvent simplement de la liberté contractuelle ?

Est-ce que, par exemple, ils sont obligés de prévoir un certain délai de préavis ou autre en cas de revente et donc d'expulsion du locataire ?

Thomas Van Halteren : Oui, si je prends l'exemple du bail de résidence principale, et ça c'est le cas dans les trois régions, vous ne pouvez pas mettre fin au bail, sauf judiciairement, sur décision judiciaire pour inexécution des obligations et devant le juge.

Mais sinon, ni le locataire, ni le bailleur propriétaire ne peuvent mettre fin au bail comme ça. Ils doivent respecter, évidemment, les conditions pour pouvoir mettre fin au bail, le préavis, l'éventuelle indemnité, etc.

Alors elles sont plus lourdes dans le chef du propriétaire que dans le chef du locataire, comme vous le savez. Le locataire, pour le bail de résidence principale, à part pour les trois premières années où il devrait une indemnité, mais au-delà de trois ans, il ne doit plus d'indemnité. Son préavis est toujours de trois mois.

Mais le propriétaire, lui, il doit soit respecter un triennat et/ou respecter un motif pour pouvoir mettre fin au bail, donc occupation personnelle ou travaux. Ce n'est pas n'importe quel type de travaux non plus, il y a des conditions là aussi.

Ou alors, si c'est sans motif, là il doit respecter la fin d'un triennat. Et alors il doit une indemnité qui est dégressive, mais c'est une indemnité qui est quand même assez importante.

Et puis, il y a toujours un préavis à respecter dans les trois hypothèses.

Donc pour moi, les conditions d'expulsion qui seraient comme ça prévues conventionnellement mais qui ne respecteraient pas les règles, soit d'ordre public, soit impératives, et si elles ne sont pas d'ordre public, elles sont la plupart du temps impératives dans ce cas-là.

Et le locataire ne peut y renoncer dans le contrat de bail. Il faut que la situation se présente pour qu'il puisse dire voilà, en fait, je renonce à cette protection.

Après, oui, on pourrait imaginer un bail qui n'est pas un bail commercial, pas un bail de résidence principale, pas un bail à ferme puisque ces trois catégories-là sont réglementées. On pourrait imaginer un simple bail de bureau pour quelqu'un qui n'est pas commerçant mais qui exerce sa profession. C'est vrai que là, c'est le droit commun qui s'applique et il n'y a pas grand-chose qui est impératif.

Donc on pourrait tout à fait prévoir des délais de préavis différents de ce qui est prévu par défaut dans la loi et qui n'est, à ce moment-là, que supplétif ou prévoir des indemnités ou de ne pas en prévoir. Mais là, ça ne pose plus de problème. Ça ne pose plus de problème et à mon sens, si on est dans un bail où les dispositions sont supplétives, donc en dehors du bail de résidence principale, du bail commercial et du bail à fer, à ce moment-là, oui, on peut faire ce qu'on veut en quelque sorte dans la Convention.

Et si le bail est opposable au nouveau propriétaire, il va devoir respecter ces clauses et conditions d'expulsion et autres.

Étudiante : D'accord, parfait, merci beaucoup. Alors, ensuite : que se passe-t-il en cas de vente sous condition suspensive d'obtention d'un crédit et est-ce que cette condition suspensive peut-elle également être mise en œuvre en cas de vente publique ou s'applique-t-elle uniquement au cas de ventes de gré à gré ? J'avais du mal à saisir ça.

Thomas Van Halteren : Alors on pourrait le laisser dans le cahier des charge d'une vente publique.

Mais moi je n'ai jamais rencontré le cas parce que la plupart du temps les vendeurs ce qu'ils veulent c'est des offres fermes et pas se retrouver avec un dernier enchérisseur qui propose peut-être le prix plus élevé mais dont l'offre finalement est dépendante du fait qu'il obtienne un crédit. Et s'il n'obtient pas son crédit, à ce moment-là, on est marrant. En fait, on doit retomber sur l'avant dernier enchérisseur et ainsi de suite, si jamais ils font tous défaut.

Donc moi, je ne le conseille pas à la plupart des personnes.

C'est comme dans une vente de gré à gré. Si vous recevez l'offre de quelqu'un qui est prêt à acheter votre immeuble 500 000 € avec condition suspensive d'obtention d'un crédit et un autre qui est prêt à vous l'acheter 500 000 € sans condition suspensive. Vous ne savez pas lequel des deux est le plus solvable, ça c'est sûr. Si ça se trouve, les deux ont besoin d'un crédit, mais il y en a un qui dit « moi je suis sûr de moi, j'aurai les 500 000 quoi qu'il arrive » et il y en a un autre, c'est juste qu'il est moins sûr de lui mais peut-être qu'il a une toute aussi bonne, si pas meilleure santé financière, et il sait que sa banque lui prêtera l'argent. Mais voilà, psychologiquement pour des vendeurs, faire autoriser d'émettre des offres sous condition suspensive je ne pense pas. Et d'ailleurs, comme je l'ai jamais rencontré, je me demande si c'est possible de faire un truc pareil, ... je ne sais pas comment vous faites.

Comment vous pouvez préciser que votre offre est sous conditions suspensives d'obtention d'un crédit dans Biddit ? Je ne vois pas très bien.

Ou alors, vous l'annoncez au dernier moment, vous êtes le dernier enchérisseur, vous dites « ah, mais en fait, je veux faire application de la clause untel du cahier de clé charge qui dit que

je peux faire en fait mon offre sous condition suspensive d'obtention d'un crédit, donc je vous le précise, et donc tant que je n'ai pas mon crédit, mon offre n'est pas définitive ».

Étudiante : D'accord, mais donc c'est plutôt l'inverse qui se passe, c'est plutôt dans le cahier des charges que vous notez directement que l'offre doit être ferme et sans condition suspensive ?

Thomas Van Halteren : Oui.

Étudiante : D'accord, parfait. Alors, ensuite : de quel œil voyez-vous la suppression de la surenchère des ventes Biddit et quel est l'impact de cette suppression sur la procédure de préemption ?

Thomas Van Halteren : Oui. Il n'y a plus qu'une seule séance de vente, enfin période d'enchère. Alors qu'avant, souvent, il y avait cette faculté de surenchère. Et donc on disait que lors d'une première période d'enchère dans une vente publique physique, on était arrivé à autant, mais qu'il y avait encore la possibilité pour quelqu'un de dire à ce prix-là, je suis prêt à acheter. Je mets encore – je sais pas – 1000 € de plus. Et à ce moment-là, il suffit qu'une seule personne fasse une surenchère et on devait réorganiser une nouvelle période d'enchères où on partait de ce dernier prix surenchéri et voilà.

Dans ce cadre-là, évidemment, il y a encore toujours la possibilité pour un locataire bénéficiant d'un droit de préférence ou de préemption de lui-même faire la surenchère.

Alors on l'a supprimée. Je ne sais pas si c'est une bonne ou une mauvaise chose, mais il y a une explication à cette suppression. Vous n'avez plus une période d'enchère qui se limite à une demi-journée ou une fin de journée dans une salle de vente où tout le monde doit être présent physiquement.

Vous avez une période d'enchère qui est de 8 jours. Et vous pouvez faire ça depuis votre canapé comme je le disais.

Donc, vous ratissez beaucoup plus large de par le fait les amateurs ne sont pas obligés de se déplacer à un jour précis, à une heure précise pour venir faire leur enchère. Ils ont huit jours pour le faire et ils peuvent le faire depuis leur canapé.

Pourquoi prévoir une faculté de surenchère et recommencer tout le processus qui, lui, n'avait à mon sens d'intérêt que dans une vente publique physique, justement, où peut-être que quelqu'un n'a pas eu la possibilité pour une raison x ou y de venir, au jour et à l'heure fixée pour les enchères physiques, et qu'il se dit, apprenant que le bien a été provisoirement adjudgé pour telle ou telle somme, enfin en tout cas que la dernière enchère est de telle somme, il se dit « ah ben moi je suis encore prêt à payer plus et donc je fais une surenchère et je serai là à la prochaine séance de vente ».

Donc voilà, je pense que ça avait du sens pour une vente publique physique, plus pour une vente dématérialisée online. Et donc c'est pour ça qu'on l'a retirée.

Dans une vente publique online, ça n'avait plus de sens de garder cela, pour les raisons que je vous ai expliquées.

Étudiante : D'accord. Et donc, dans le cas d'une vente judiciaire, que peut faire le curateur ou le notaire lorsqu'après la clôture des enchères et avant l'adjudication, un amateur se manifeste à un prix supérieur. Est-ce qu'avec la surenchère, ça colle ou qu'est-ce qui peut se passer ?

Thomas Van Halteren : Oui, il faut être très clair parce que si quelqu'un qui n'avait pas fait une enchère ou qui en tout cas n'est pas celui qui avait fait la dernière enchère veut tout à coup proposer un autre montant ... Ce n'est pas interdit mais il faut que soit le vendeur, soit le curateur ou en tout cas les créanciers saisissants, si on est dans une vente forcée, soient d'accord alors, et on bascule plutôt vers une vente de gré à gré en fait.

Parce qu'il y a quand même toujours une faculté de ne pas adjuger. Le vendeur ou son représentant ou le représentant de la masse, si on est dans une faillite, a toujours la possibilité de dire « moi, je n'adjuge pas à ce prix-là ». Mais il va devoir quand même payer tous les frais qui ont été occasionnés pour l'organisation de la vente publique.

Un peu comme s'il avait dit à un agent immobilier, « finalement je n'achète pas », alors que l'agent immobilier, il a fait les visites, il s'est occupé de la vente.

Donc ici, ce serait toujours possible évidemment de préférer finalement vendre à un prix supérieur avec quelqu'un qui n'est pas le dernier enchérisseur : mais on s'oriente alors vers une vente de gré à gré. Il faut être clair à ce moment-là : il faut évidemment dire au dernier enchérisseur que le vendeur ou son représentant ne veut pas qu'on adjuge à ce prix-là, mais il va se demander pourquoi, ce dernier enchérisseur. Peut-être que lui après va dire « vous avez une offre encore de quelqu'un à ce prix-là, mais moi je suis quand même prêt au-delà ».

Du coup on se retrouve avec un système d'enchères privées. Je ne sais pas si on rencontre ça souvent. Je n'ai jamais eu le cas de quelqu'un qui se présente et qui dit « moi je rafle tout pour tel prix ».

Si c'était un enchérisseur, on se demande pourquoi il n'a pas fait encore une dernière enchère. Si ce n'était pas un enchérisseur, quelqu'un qui débarque comme ça, qui se dit « moi ce truc, je suis prêt à l'acheter à ce prix-là », on peut se dire « ok, il n'était pas du tout informé, il a découvert ça trop tard ». Ça devient quand même de plus en plus rare de nos jours.

Étudiante : C'est génial, merci beaucoup. Alors, j'avais une autre question. Avez-vous connaissance de litiges fréquents entre vendeurs, locataires et acheteurs après-vente, notamment via Biddit ? Par exemple, avez-vous déjà rencontré des cas où le locataire refuserait quitter le bien malgré une demande de congé valable ? Et comment est-ce que cela se règle ?

Thomas Van Halteren : Je n'ai jamais eu le cas. Mais à mon sens, une fois que le bien est vendu c'est l'affaire de l'acheteur que de gérer le problème du fait que le locataire ne part pas alors qu'on lui a donné valablement un congé etc. Ce n'est plus le problème du vendeur, sauf s'il n'avait pas donné toutes les informations.

Étudiante : Parfait. Le fait que le preneur occupe les lieux depuis plus de 6 mois / 1 an (si le bail n'a pas date certaine) peut avoir un impact sur l'opposabilité du bail au futur acquéreur. Est-ce que ce délai de 6 mois ou 1 an est à prendre en compte au moment justement de la rédaction du cahier des charges pour pouvoir alors le rendre reposable au futur acquéreur ou est-ce que c'est plutôt lors de la mise en œuvre par ce futur acquéreur de son souhait d'expulsion du locataire qu'on va comptabiliser ce délai ?

Thomas Van Halteren : C'est le délai d'occupation : à défaut d'un bail enregistré, il faut que le locataire ait déjà occupé le bien depuis un certain temps. Si ce délai est déjà acquis au moment où on rédige le cahier des charges, autant le mentionner.

Donc on serait peut-être en revanche en présence d'un bail qui n'est pas enregistré et qui, au moment où on rédige le cahier des charges, n'a pas encore atteint cette durée d'occupation de six mois ou d'un an.

A mon sens, après, si le temps continue à s'écouler, c'est au moment évidemment où l'acheteur, devenu propriétaire par le PV d'adjudication et finalement notifie son congé au locataire, c'est lui qui supporte en quelque sorte le risque de donner un congé alors que ce délai de 6 mois est ou n'est pas écoulé en fait.

Il faut être très clair en disant, voilà c'est un bail de telle date, non enregistré, etc. Dans ce cas-ci, on pourrait préciser que le bail à telle date n'est pas enregistré, mais il est déjà occupé depuis autant de mois, depuis telle date, et donc, à ce jour, au moment de la rédaction du cahier des charges, l'occupation a duré autant de mois et quelques jours, par exemple.

Donc ça, c'est important de le mettre dans le cahier des charges, évidemment.

Étudiante : Et donc cette occupation, elle doit être apportée par une preuve concrète ? Quel est le degré de preuve qui est requis pour prouver cette occupation, justement ?

Thomas Van Halteren : Pour un bail de résidence principale, il y aura une logiste nationale qui permettra de voir depuis quand la personne est censée avoir fait sa déclaration de changement d'adresse, avec effet à la date où elle fait sa déclaration de changement d'adresse. C'est vrai qu'entre temps, l'inspecteur de quartier doit vérifier que la personne vit bien dans les lieux où elle a déclaré installer sa nouvelle résidence, son domicile. Mais en général, une fois que l'inspecteur de quartier est passé : dans les fichiers de la commune, vous n'êtes plus « en cours de changement d'adresse », vous êtes « inscrit à l'adresse », suivant la date à laquelle vous êtes venu faire votre déclaration de changement.

Maintenant, si ce n'est pas un bail de résidence principale, je ne sais pas comment on pourrait le prouver.

C'est un fait juridique, donc ça peut se prouver par toute voie de droit en même sens. Donc oui, le registre national, mais ça n'a d'intérêt que pour un bail de résidence principale, mais des factures de consommation d'énergie etc. A priori, ça prouve qu'on occupe, puisqu'on consomme de l'eau, du gaz, de l'électricité, du mazout.

Étudiante : D'accord, parfait. Alors, je n'ai plus beaucoup de questions. Comme ça, je vous libère. Donc, ma question précédente avait un lien indirect avec l'enregistrement du bail. Dans la pratique, est-ce que vous pensez que les locataires sont suffisamment informés de l'importance de cet enregistrement de leur bail et des avantages que ça peut leur procurer ? Et constatez-vous aujourd'hui un nombre significatif de bailleurs de résidence principale qui ne respectent pas leur obligation d'enregistrement ?

Thomas Van Halteren : Alors en fait oui, c'est une obligation et c'est gratuit, l'enregistrement est gratuit et c'est le bailleur qui doit le faire, ce n'est pas le locataire. Mais c'est vrai que si le bailleur ne le fait pas, le locataire a le droit de le faire. Il peut évoquer l'enregistrement de son bail.

Moi, je ne crois plus... Enfin, oui, la plupart des baux de résidence principale sont quand même écrits de nos jours et je ne vois pas que les baux ne mentionnent pas justement cette obligation d'enregistrement et les avantages ou inconvénients d'un enregistrement, d'une absence

d'enregistrement. Donc je pense que le preneur, en tout cas la plupart des preneurs, sont bien informés. En tout cas au moment où ils lisent le projet de bail qu'on leur suggère, on leur indique bien « voilà il y a l'enregistrement qui est à charge du propriétaire, mais c'est le locataire qui peut avoir l'intérêt à ce que le bail soit enregistré », etc.

Alors, il y a encore des baux qui ne sont jamais enregistrés, mais j'ai envie de dire que c'est vraiment des cas assez, je dirais, marginaux. Oui, il y avait peut-être des situations où un propriétaire abuse peut-être de sa position dominante face à un locataire, enfin je ne sais pas, je pense à des marchands de sommeil par exemple.

Alors là, ils se font rattraper quand-même aussi par rapport au risque d'insalubrité du logement.

Étudiante : D'accord. Ensuite, estimez-vous que la vente via Biddit réduit les facultés d'expulsion pour le nouvel acquéreur du preneur des lieux loués une fois la vente réalisée ? Y a-t-il les différences selon que le bail soit de courte ou de longue durée ?

Thomas Van Halteren : Attendez, donc on est dans le cadre d'une vente publique, c'est ça ?

Étudiante : Oui.

Thomas Van Halteren : Et vous me demandez, par rapport à l'expulsion, est-ce que le fait que ce soit une vente publique génère plus souvent une expulsion, c'est ça ?

Étudiante : Justement, renforce le fait pour le preneur de ne pas être expulsé. Ou est-ce que ça ne change rien ?

Thomas Van Halteren : Ne pas être expulsé ?

Étudiante : Oui.

Thomas Van Halteren : Non, je pense pas. Franchement, je ne pense pas. Je n'ai pas fait de statistiques par rapport à ça, mais je ne pense pas que le fait que ça soit une vente de gré à gré ou une vente publique diminue ou augmente, dans un sens ou dans l'autre, le risque que le locataire soit expulsé à la demande du nouveau propriétaire.

Étudiante : Et est-ce qu'il y a des types de baux où les nouveaux acquéreurs ont plus facilement recours à cette faculté d'expulsion ou pas spécialement ?

Thomas Van Halteren : Non. Je ne vois pas tellement.

Étudiante : D'accord pas de souci. Alors si vous pouviez changer quelque chose sur dans le fonctionnement de Biddit, qu'est-ce que vous changeriez ? Ou est-ce que vous ne changeriez justement rien ?

Thomas Van Halteren : Vous avouez que je ne me suis jamais posé la question. Non, je trouve que c'est plutôt bien fait. Je ne sais pas, on devrait peut-être avoir un œil un peu plus critique sur ça.

Mais c'est pas tellement du juridique. Biddit c'est surtout une manière de procéder à une vente publique qui a dû être formalisée dans la loi, mais après c'est plus dans le pratico-pratique avec l'utilisation de la plateforme. Ce n'est pas toujours évident : le fait que des personnes qui n'ont pas de carte d'identité électronique, n'ont pas d'adresse, enfin n'ont aucun des moyens pour pouvoir

s'inscrire en tant qu'enchérisseur. Ils doivent alors passer par le notaire qui doit manuellement les inscrire. C'est parfois un peu laborieux, mais bon, voilà.

Étudiante : D'accord. Et alors, en toute dernière question, est-ce que vous pensez qu'il y a des aspects de la question que j'aurais omis ou sous-estimé ? Auriez-vous des recommandations ou un angle d'approche que vous jugeriez pertinent pour approfondir le sujet ?

Thomas Van Halteren : Non, je trouve que vous avez l'air d'avoir bien étudié votre sujet.

Étudiante : Génial. Merci infiniment, vraiment, d'avoir passé tout ce temps. Merci beaucoup.

Thomas Van Halteren : J'espère avoir pu vous aider.

Étudiante : Oui complètement, un grand merci.

