

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1981-1982

16 JUIN 1982

Proposition de loi modifiant l'article 83, premier alinéa, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe

(Déposée par M. de Clippele)

DEVELOPPEMENTS

L'enregistrement des baux est légalement obligatoire.

Cette obligation a pour but de donner une date certaine à la convention de bail, à la rendre opposable aux tiers et à donner aux parties contractantes une sécurité juridique.

L'expérience démontre que plus des 3/4 des baux qui ont pour objet une habitation ne sont pas enregistrés.

Ce défaut d'enregistrement provient entre autres du coût trop élevé du droit d'enregistrement qui s'applique sur le montant cumulé des loyers et des charges pour toute la durée du bail.

D'autre part, bien souvent, le locataire d'un logement privé qui a contracté un bail de 3-6-9 ans, quitte son habitation à la fin du premier ou du second triennat. C'est dès lors en pure perte qu'il a versé un droit d'enregistrement sur le montant cumulé des loyers du dernier triennat et éventuellement de l'avant-dernier triennat.

La présente proposition a pour but d'une part d'encourager les parties contractantes à soumettre le bail à la formalité de l'enregistrement et d'autre part, d'éviter que le locataire ne verse trop de droits d'enregistrement.

J.-P. de CLIPPELE.

****BELGISCHE SENAAAT**

ZITTING 1981-1982

16 JUNI 1982

Voorstel van wet tot wijziging van artikel 83, eerste lid, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten

(Ingediend door de heer de Clippele)

TOELICHTING

De registratie van huurcontracten is wettelijk verplicht.

Deze verplichting heeft tot doel aan het huurcontract een vaste datum te geven, het aan derden te kunnen tegenwerpen en aan de overeenkomstsluitende partijen rechtszekerheid te verlenen.

De ervaring leert dat meer dan 3/4 van de huurcontracten voor woningen niet geregistreerd worden.

Dit is onder meer te wijten aan de hoge registratierechten, die geheven worden van het gecumuleerde bedrag van de huurgelden en lasten voor de gehele duur van het contract.

Bovendien komt het dikwijls voor dat de huurder van een particuliere woning die een huurcontract van 3-6-9 jaren heeft gesloten, de woning verlaat na de eerste of de tweede driejarige periode. De betaling van het registratierecht op het gecumuleerde bedrag van de huurgelden voor de laatste en eventueel de voorlaatste driejarige periode is voor hem dus zuiver verlies.

Dit voorstel wil enerzijds de overeenkomstsluitende partijen aanmoedigen om het huurcontract te laten registreren en anderzijds voorkomen dat de huurder te veel registratierecht betaalt.

**

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE UNIQUE

A l'article 83, premier alinéa, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, sont ajoutés après les mots « et de pêche », les mots « et au droit fixe général pour les baux d'habitation ».

J.-P. de CLIPPELE.

VOORSTEL VAN WET

ENIG ARTIKEL

In artikel 83, eerste lid, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten worden na de woorden « op 1,5 pct. » ingevoegd de woorden « en voor de huurcontracten van woningen op het algemeen vast recht ».