

**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE**

18 mai 2005

PROPOSITION DE LOI**modifiant certaines dispositions relatives
aux baux à loyer**(déposée par Mme Marie Nagy et
M. Jean-Marc Nollet)
_____**SOMMAIRE**

1. Résumé	3
2. Développements	4
3. Proposition de loi	9
4. Annexe	11

**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

18 mei 2005

WETSVOORSTEL**tot wijziging van sommige bepalingen
betreffende de huurovereenkomsten**(ingediend door mevrouw Marie Nagy en
de heer Jean-Marc Nollet)
_____**INHOUD**

1. Samenvatting	3
2. Toelichting	4
3. Wetsvoorstel	9
4. Bijlage	11

<i>cdH</i>	: Centre démocrate Humaniste
<i>CD&V</i>	: Christen-Democratisch en Vlaams
<i>ECOLO</i>	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales
<i>FN</i>	: Front National
<i>MR</i>	: Mouvement Réformateur
<i>N-VA</i>	: Nieuw - Vlaamse Alliantie
<i>PS</i>	: Parti socialiste
<i>sp.a - spirit</i>	: Socialistische Partij Anders - Sociaal progressief internationaal, regionalistisch integraal democratisch toekomstgericht.
<i>Vlaams Belang</i>	: Vlaams Belang
<i>VLD</i>	: Vlaamse Liberalen en Democraten

Abréviations dans la numérotation des publications :

<i>DOC 51 0000/000 :</i>	<i>Document parlementaire de la 51e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif</i>
<i>QRVA :</i>	<i>Questions et Réponses écrites</i>
<i>CRIV :</i>	<i>Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)</i>
<i>CRABV :</i>	<i>Compte Rendu Analytique (couverture bleue)</i>
<i>CRIV :</i>	<i>Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)</i>
<i>PLEN :</i>	<i>Séance plénière</i>
<i>COM :</i>	<i>Réunion de commission</i>
<i>MOT :</i>	<i>Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)</i>

Afkortingen bij de nummering van de publicaties :

<i>DOC 51 0000/000 :</i>	<i>Parlementair document van de 51e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer</i>
<i>QRVA :</i>	<i>Schriftelijke Vragen en Antwoorden</i>
<i>CRIV :</i>	<i>Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)</i>
<i>CRABV :</i>	<i>Beknopt Verslag (blauwe kaft)</i>
<i>CRIV :</i>	<i>Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)</i>
<i>PLEN :</i>	<i>Plenum</i>
<i>COM :</i>	<i>Commissievergadering</i>
<i>MOT :</i>	<i>Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)</i>

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants

Commandes :
Place de la Nation 2
1008 Bruxelles
Tél. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.laChambre.be

Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers

Bestellingen :
Natieplein 2
1008 Brussel
Tel. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.deKamer.be
e-mail : publicaties@deKamer.be

RÉSUMÉ

Les loyers ont augmenté depuis le début des années 90, au point de devenir largement inabordables.

Selon les auteurs, cette crise du logement a, pour les populations aux faibles revenus, des effets catastrophiques face auxquels l'État fédéral ne peut rester inactif.

Ils proposent dès lors de poursuivre deux objectifs: réguler l'évolution des loyers pour éviter les conséquences sociales de hausses supérieures à l'indexation et lier les hausses de loyer à des améliorations de qualité du logement loué.

SAMENVATTING

De huurprijzen zijn sinds het begin van de jaren '90 gestegen, zodanig zelfs dat ze in ruime mate onbetaalbaar zijn geworden.

Volgens de indieners heeft die woningnood catastrofale gevolgen voor de mensen met een laag inkomen en dient de Federale Staat daar iets tegen te ondernemen.

Zij stellen derhalve voor werk te maken van twee doelstellingen: de evolutie van de huurprijzen reguleren om de sociale gevolgen te voorkomen van stijgingen die hoger liggen dan die van de indexkoppeling, en de verhoging van de huurprijs koppelen aan verbeteringen van de kwaliteit van de gehuurde woning.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

En vertu de l'article 23 de la Constitution, chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend notamment le droit à un logement décent. Le constituant de 1993 a ainsi reconnu que le logement était un bien de première nécessité. Depuis lors, l'exercice effectif de ce droit a régressé, malgré les politiques publiques mises en œuvre pour faciliter l'accès à la propriété et proposer un logement à loyer modéré aux personnes les plus pauvres. La cause de cette détérioration est à trouver dans la hausse des prix du logement, à l'achat comme à la location.

Une partie importante de la population de notre pays est aujourd'hui sévèrement affectée par une grave crise du logement. Alors que le revenu moyen des Belges baisse, les prix du logement augmentent, ce qui crée des difficultés sociales pour de nombreux Belges, particulièrement les locataires, en moyenne moins aisés que les propriétaires. Plus de la moitié des ménages locataires ont un revenu mensuel net total inférieur à 1000 euros et seul un sur deux tire ses revenus d'une activité professionnelle.

1. Un écart croissant entre revenus et loyers

Les loyers ont fortement augmenté au début des années 1990, puis à nouveau depuis 1998, au point de devenir largement inabordables. L'Observatoire des loyers, qui vient d'être rétabli en Région bruxelloise (Région particulièrement affectée par le phénomène), confirme ces constats dans son enquête 2004. La comparaison entre cette enquête et celle de 1998 réalisée par le même organisme permet de tirer des renseignements utiles et douloureux. Entre 1998 et 2004, les loyers courants ont augmenté à Bruxelles de plus de 25% et les loyers demandés à l'entrée dans le logement ont augmenté de plus de 40% alors que l'indice santé (indice à partir duquel sont calculées les indexations de loyer prévues par la loi) n'a crû que de 10%. Selon l'Observatoire, on constate une nette détérioration du pouvoir de location des ménages. La précarité se marque également dans le taux de rotation.

En ce qui concerne la Wallonie, c'est à la fois le déficit de l'offre de logements abordables et l'accroissement de la précarité qui empêchent une partie de la population d'accéder à un logement.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Krachtens artikel 23 van de Grondwet heeft ieder het recht een menswaardig leven te leiden. Dat recht omvat onder meer het recht op een behoorlijke huisvesting. De grondwetgever van 1993 heeft aldus erkend dat huisvesting een levensnoodzakelijk goed is. Sindsdien is de daadwerkelijke uitoefening van dat recht erop achteruit gegaan, ondanks het door de overheid gevoerde beleid om de toegang tot eigendom te bevorderen en aan de armsten een woning voor te stellen tegen een lage huurprijs. Die achteruitgang is te wijten aan de stijging van de woningprijzen, zowel voor de huur als voor de aankoop ervan.

Een aanzienlijk deel van de Belgische bevolking is thans het slachtoffer van een acute ernstige woningnood. Het gemiddeld inkomen van de Belgen daalt, maar de woningprijzen stijgen. Dat veroorzaakt sociale moeilijkheden voor tal van Belgen en vooral voor huurders, die doorgaans minder bemiddeld zijn dan eigenaars. Ruim de helft van de gezinnen die een woning huren, heeft een maandelijks netto-inkomen van minder dan 1000 euro en slechts een van de partners ervan heeft inkomsten uit een beroepsbezigheid.

1. Een toenemende kloof tussen inkomen en huurprijzen

De huurprijzen zijn fors gestegen aan het begin van de jaren '90 en opnieuw sinds 1998. Ze zijn daardoor in ruime mate onbetaalbaar geworden. Het «Observatorium van de huurprijzen», dat zopas nieuw leven werd ingeblazen in het Brusselse Gewest (waar echt veel wordt gehuurd), bevestigt die vaststellingen in zijn onderzoek 2004. Uit de vergelijking van dat onderzoek met dat van 1998 van dezelfde instelling kunnen nuttige en pijnlijke inlichtingen worden gehaald. Tussen 1998 en 2004 zijn in Brussel de lopende huurprijzen met meer dan 25% gestegen en liggen de huurprijzen die bij het binnentreden in de woning worden gevraagd ruim 40% hoger. Het gezondheidsindexcijfer (op grond waarvan de bij wet bepaalde aanpassingen van de huurprijzen aan de index worden berekend) is daarentegen met slechts 10% omhoog gegaan. Volgens het «Observatorium van de huurprijzen» is er een duidelijke achteruitgang van de huurkracht van de gezinnen. De bestaansonzekerheid blijkt ook uit het verloop.

Wat Wallonië betreft, krijgt een deel van de bevolking geen toegang tot een woning omdat het aanbod van betaalbare woningen er een tekort vertoont en de bestaansonzekerheid toeneemt.

La dernière enquête sur le budget des ménages réalisée par l'Institut national de statistiques, en 2000, montrait déjà que la part du budget des ménages consacrée au logement atteignait 64% pour le 1^{er} décile de revenus.¹ Et il fallait monter jusqu'au 8^e décile pour la voir passer sous le seuil raisonnable des 25%! Ceci entraîne des conséquences sociales dramatiques.

2. Des réponses inadaptées ou insuffisantes des pouvoirs publics

Dès lors, nos concitoyens dont les revenus sont les plus faibles sont contraints de se tourner vers le logement public ou subventionné, qui est loin de pouvoir satisfaire cette trop large demande.

Actuellement, la loi fiscale ne privilégie pas la fixation de loyers raisonnables. Dans le système actuel de fiscalité forfaitaire (impôt calculé à partir du revenu cadastral majoré de 40%), il est moins profitable de fixer un loyer bas. Pour encourager la fixation de loyers raisonnables, il convient d'arriver à une imposition des loyers réels nets (c'est-à-dire déduction faite de l'investissement). À défaut, une modification de la base imposable du précompte immobilier pourrait être décidée en ce sens au niveau régional.

Par ailleurs, le panier de la ménagère qui détermine l'indexation des revenus n'est constitué qu'à hauteur de 5% par le prix du logement. De 1991 à 1998, l'indice des loyers en Belgique augmente de plus de 26% alors que l'indice des prix à la consommation n'augmente que de 14,5%. Il y a lieu de réévaluer ce taux de 5%.

3. Une offre insuffisante

Le secteur du logement est très largement régi par la loi de l'offre et de la demande.

Or, il apparaît clairement que l'offre locative est insuffisante, de telle sorte que les mécanismes du marché ne fonctionnent pas. Lors de la discussion du projet de loi sur les baux en 1997, le ministre de la justice reconnaissait que le principe de liberté en matière de détermination des loyers n'était justifiable que dans la mesure où il existe une offre suffisamment grande sur le marché, ce qui n'est certainement pas le cas pour le segment le plus faible de ce marché. Ainsi, 25.000 ménages bruxellois et 40.000 ménages wallons sont

¹ Chaque décile de revenus correspond à 10% d'une population, classée dans l'ordre croissant des revenus.

Uit het jongste onderzoek naar het gezinsbudget door het «Nationaal Instituut voor de Statistiek» in 2000, bleek reeds dat het gedeelte van het gezinsbudget dat aan huisvesting wordt besteed opliep tot 64% voor het eerste inkomensdecil¹, en dat pas aan het achtste decil dit gedeelte onder de redelijke drempel van 25% ligt! Dat heeft dramatische sociale gevolgen.

2. Onaangepaste of ontoereikende antwoorden van de overheid

Onze medeburgers die het minst verdienen, zijn dus verplicht een beroep te doen op de openbare of gesubsidieerde huisvesting, die absoluut niet kan voldoen aan die enorme vraag.

Thans bevoordeelt de belastingwetgeving de zetting van redelijke huurprijzen niet. In het huidige systeem van forfaitaire belasting (belasting berekend op grond van het kadastraal inkomen vermeerderd met 40%) is het minder voordelig een lage huurprijs te bepalen. Om de bepaling van redelijke huurprijzen aan te moedigen, moet men komen tot een belasting van de werkelijke netto-huurprijzen (dat wil zeggen na aftrek van de investeringen). Zo niet zou op gewestelijk niveau tot een wijziging in die zin van de belastbare grondslag van de onroerende voorheffing kunnen worden beslist.

Voorts vertegenwoordigt de huurprijs slechts 5% van de korf van de gezinsbestedingen die de indexkoppeling van de inkomsten bepaalt. Tussen 1991 en 1998 zijn de huurprijzen met ruim 26% gestegen, terwijl het indexcijfer van de consumptieprijzen met slechts 14,5% is toegenomen. Dat percentage van 5% moet worden gehervardeerd.

3. Een ontoereikend aanbod

De huisvestingssector wordt in zeer ruime mate geregeld door de wet van vraag en aanbod.

Het is echter duidelijk dat het aanbod aan huurwoningen ontoereikend is, waardoor de marktmechanismen niet werken. Tijdens de bespreking in 1997 van het wetsontwerp inzake de huurovereenkomsten heeft de minister van Justitie toegegeven dat het principe van vrije huurprijzenvorming alleen te rechtvaardigen is voor zover het aanbod op de markt groot genoeg is, wat thans geenszins het geval is voor het zwakste segment van die markt. Zo wachten 25.000 Brusselse en 40.000 Waalse gezinnen op een sociale

¹ Elk inkomensdecil stemt overeen met 10% van een bevolking, gerangschikt volgens toenemend inkomen.

en attente d'un logement social. Actuellement, il existe 38.000 logements à Bruxelles et 100.000 en Wallonie qui sont occupés ou en cours de rénovation.

La situation n'est guère meilleure en Flandre qui compte 17,9% de logements sociaux contre 55% à Amsterdam, par exemple.

Les listes d'attente pour bénéficier d'un logement géré par une agence immobilière sociale ou par le Fonds du logement s'allongent. L'Observatoire des loyers a aussi mis en évidence que la précarité sur le marché locatif affecte de manière particulièrement aiguë les familles nombreuses, les jeunes couples avec enfants et les familles mono-parentales. La rareté du logement abordable est exploitée par certains propriétaires peu scrupuleux, dits «marchands de sommeil», qui fractionnent leur propriété pour la louer à de nombreuses personnes précarisées. Les loyers qu'ils pratiquent sont sans rapport avec la promiscuité et le manque de salubrité des biens mis à disposition.

La demande quant à elle est en constante progression depuis quelques années, notamment en raison de l'éclatement des ménages. Ainsi, on enregistre une hausse constante des isolés, principalement dans les villes, tandis que le nombre de familles monoparentales tend à se multiplier (+ 56% au cours des 20 dernières années).

4. Des politiques publiques indispensables mais insuffisantes

Une offre plus importante de logements à prix abordable devrait contribuer à maintenir les loyers à une hauteur socialement acceptable, selon une récente étude du DULBEA. Toutefois, l'accroissement projeté de l'offre publique ou subsidiée de logement à prix abordable n'aura qu'un effet relatif sur les loyers privés.

Une autre réponse consiste à proposer une aide au loyer pour les personnes aux revenus les plus bas. La crainte existe, confirmée par une autre étude du DULBEA et par les exemples étrangers, qu'un système d'allocation-loyer pousse à la hausse l'ensemble des loyers.

Sans action sur les prix en vigueur sur le marché privé, les conséquences sociales continueront à être dramatiques.

woning. Momenteel zijn er in Brussel 38.000 en in Wallonië 100.000 dergelijke woningen bewond of in renovatie.

De toestand is nauwelijks beter in Vlaanderen, met 17,9% sociale woningen; in Amsterdam bijvoorbeeld is dat 55%.

De wachtlijsten van personen die een woning wensen te betrekken die wordt beheerd door een sociaal woningbureau of door het Woningfonds worden almaar langer. Het «Observatorium voor de huurprijzen» heeft er ook op gewezen dat de grote gezinnen, de jonge koppels met kinderen en de éénuoudergezinnen het uitermate moeilijk hebben op de huurmarkt. Het tekort aan betaalbare woningen wordt uitgebuit door sommige weinig scrupuleuze eigenaars, de zogenaamde «huisjesmelkers», die hun eigendom opsplitsen om het te verhuren aan tal van mensen die het zeer moeilijk hebben. De huurprijzen die ze vragen, zijn buitensporig ten aanzien van de vele bewoners van het pand en het gebrek aan hygiëne van de verhuurde goederen.

De vraag daarentegen stijgt de jongste jaren voortdurend, onder meer als gevolg van het uiteenvallen van de gezinnen. Zo is er een constante toename van het aantal alleenstaanden, vooral in de steden, en stijgt het aantal éénuoudergezinnen (+ 56% in de loop van de jongste 20 jaar).

4. Een onontbeerlijk maar ontoereikend overheidsbeleid

Volgens een recent onderzoek van het DULBEA zou een ruimer aanbod aan betaalbare woningen er moeten toe bijdragen de huurprijzen op een sociaal aanvaardbaar peil te houden. De geplande verhoging van het openbaar of gesubsidieerd betaalbaar woningaanbod zal echter maar een beperkte invloed hebben op de privé-huurprijzen.

Een andere oplossing bestaat erin een huurbijstand voor te stellen voor de mensen met de laagste inkomens. Gevreesd wordt dat een systeem van huursubsidie tot een algemene stijging van de huurprijzen leidt (die vrees wordt bevestigd door een ander onderzoek van het DULBEA en door buitenlandse voorbeelden).

Als niet wordt ingewerkt op de prijzen op de privémarkt, zullen de sociale gevolgen dramatisch blijven.

5. Création d'un système régulant l'évolution des loyers

La mise en place d'un tel système poursuit deux objectifs: réguler l'évolution des loyers pour éviter les conséquences sociales de hausses supérieures à l'indexation et lier les hausses de loyer à des améliorations de qualité du logement loué. Pour atteindre ces objectifs, plusieurs mesures doivent être prises.

Ces mesures impliquent notamment la modification de la loi sur les baux car le terme des contrats de bail de résidence principale est trop souvent l'occasion d'une révision à la hausse des loyers, bien au-delà de l'inflation monétaire. La tentation existe donc de résilier prématurément ces baux. Dans l'état actuel de la législation², le défaut d'enregistrement d'un tel bail facilite cette résiliation dans le chef du bailleur. Or, nonobstant son caractère obligatoire sous peine de sanctions³, cette formalité est trop régulièrement négligée. Il convient dès lors que l'autorité fédérale protège mieux ce talon d'Achille du bail en imputant la responsabilité de l'enregistrement au seul bailleur, en contrepartie d'un coût sensiblement réduit. L'enregistrement effectif des baux oraux (par production de preuves comme les quittances ou extraits de compte) et écrits, permettra de réguler l'évolution du loyer d'une location à l'autre.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 2

Cet article a pour but de limiter les révisions à la hausse des loyers lors de la conclusion de baux successifs. A défaut de circonstances nouvelles ou de travaux justifiant la hausse, le loyer ne pourra être augmenté que proportionnellement à l'augmentation du coût de la vie.

² Loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

³ Articles 19, 3°, et 41 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

5. De totstandkoming van een systeem dat de evolutie van de huurprijzen reguleert

De totstandkoming van een dergelijk systeem heeft twee doelstellingen: de evolutie van de huurprijzen reguleren om de sociale gevolgen te voorkomen van stijgingen die hoger liggen dan die van de indexkoppeling, en de verhoging van de huurprijs koppelen aan verbeteringen van de kwaliteit van de gehuurde woning. Om die doelstellingen te halen, moeten verschillende maatregelen worden genomen.

Die maatregelen impliceren onder meer dat de huurwet wordt gewijzigd, want al te vaak wordt van het einde van de huurovereenkomsten gebruik gemaakt om de huurprijs te verhogen, ver boven de geldinflatie. De verleiding is dus groot om die huurovereenkomsten voortijdig op te zeggen. In de huidige stand van de wetgeving² wordt die opzegging voor de verhuurder vergemakkelijkt als een dergelijke huurovereenkomst niet geregistreerd is. Vaak wordt niet aan die formaliteit voldaan, ondanks het feit dat ze verplicht is gesteld, op straffe van sancties³. De federale overheid moet dat zwakke punt inzake huur beter afschermen door de volledige verantwoordelijkheid van de registratie bij de verhuurder te leggen, met als tegenprestatie een aanzienlijke verlaging van de kosten. Dankzij de daadwerkelijke registratie van de mondelinge huurovereenkomsten (door het voorleggen van bewijsstukken zoals kwitanties of rekeningafschriften) en van de schriftelijke huurovereenkomsten kan de evolutie van de huurprijs van de ene naar de andere verhuur worden gereguleerd.

COMMENTAAR BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 2

Dit artikel beoogt bij het sluiten van de opeenvolgende huurovereenkomsten de opwaartse herziening van de huurprijzen te beperken. Zonder nieuwe omstandigheden of werken die een verhoging rechtvaardigen, zal de huurprijs slechts naar verhouding van de stijging van de kosten van levensonderhoud mogen worden verhoogd.

² Wet van 20 februari 1991 houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

³ Artikelen 19, 3°, en 41, van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten.

Art. 3

Cette modification vise à améliorer la protection du locataire en cas d'aliénation par le propriétaire du bien loué, en supprimant les distinctions faites jusqu'ici entre bail à date certaine ou non ou en fonction de la durée d'occupation.

Art. 4

Un nouvel article est introduit afin de rendre effective l'obligation d'enregistrement des baux oraux et écrits; Cette modification renforce la protection du locataire lorsque celui-ci doit procéder lui-même à l'enregistrement.

Art. 5

Cet article modifie le délai légal prévu pour l'enregistrement du bail, du sous-bail ou de la cession de bail. Initialement de quatre mois, il est réduit à deux mois et ce, dans un but de protection du locataire.

Art. 6

Malgré son caractère obligatoire, sous peine de sanction, la formalité d'enregistrement du bail est souvent négligée. Cet article met donc à charge du bailleur seul l'obligation d'enregistrement du bail.

Marie NAGY (ECOLO)
Jean-Marc NOLLET (ECOLO)

Art. 3

Die wijziging strekt ertoe de bescherming van de huurder te verbeteren ingeval de eigenaar het gehuurde goed vervreemdt, door het tot nu toe gehanteerde onderscheid af te schaffen tussen huurovereenkomsten van al dan niet bepaalde duur, of naargelang de duur van de bewoning.

Art. 4

Er wordt een nieuw artikel ingevoegd teneinde de registratie van de mondelinge en schriftelijke huurovereenkomsten daadwerkelijk verplicht te maken. Door die wijziging wordt de bescherming van de huurder verbeterd wanneer hijzelf de huurovereenkomst registreert.

Art. 5

Dit artikel wijzigt de wettelijke termijn voor de registratie van de overeenkomsten inzake huur, onderhuur of overdracht van huur. Die termijn bedroeg aanvankelijk vier maanden en wordt beperkt tot twee maanden, met het oog op de bescherming van de huurder.

Art. 6

De registratie van de huurovereenkomst mag dan wel een verplichte vormvereiste zijn op straffe van sancties, ze wordt vaak over het hoofd gezien. Met dit artikel komt de registratie van de huurovereenkomst uitsluitend ten laste van de verhuurder.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

Dans le Code civil, livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, l'article 7, § 1^{er} *bis*, alinéa 1^{er}, inséré par la loi du 20 février 1991 sur les baux à loyer, est remplacé par l'alinéa suivant:

«Si, à un bail conclu avec un premier preneur, succède un ou plusieurs autres baux conclus avec un preneur différent ou non, le loyer de base ne peut pas être supérieur au loyer exigible au début de ce bail, proportionnellement adapté au coût de la vie, sauf si la valeur locative normale du bien loué a augmenté de vingt pour cent au moins par le fait de circonstances nouvelles ou de dix pour cent au moins en raison de travaux effectués dans le bien loué.».

Art. 3

L'article 9 de la même section est remplacé par la disposition suivante:

«Art. 9. — En cas d'aliénation du bien loué, le bail est opposable de plein droit à l'acquéreur à titre gratuit ou onéreux, lequel est subrogé aux droits et obligations du bailleur à la date de la passation de l'acte authentique même si le bail réserve la faculté d'expulsion dans l'hypothèse d'une aliénation.».

Art. 4

Un article 9*bis*, rédigé comme suit, est inséré dans la même section:

«Art. 9*bis*. — Si, dans le délai prescrit, le bailleur n'a pas satisfait à l'obligation de procéder à l'enregistrement du bail telle qu'instituée par l'article 35, alinéa premier, 6° *bis*, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, le preneur peut exécuter lui-même cette formalité, après mise en demeure du bailleur. Il est

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

In boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek, in de bij de huurwet van 20 februari 1991 ingevoegde afdeling II, wordt artikel 7, § 1*bis*, eerste lid, vervangen door de volgende bepaling:

«Indien een woning, nadat ze aan een eerste huurder werd verhuurd, het voorwerp is van opeenvolgende huurovereenkomsten met dezelfde of een andere huurder, mag de basishuurprijs niet hoger zijn dan de bij het begin van de eerste huurovereenkomst eisbare huurprijs, proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud, tenzij de normale huurwaarde van het goed ondertussen ten gevolge van nieuwe omstandigheden, met ten minste twintig percent of ten gevolge van werken in het gehuurde goed met ten minste tien percent is gestegen.».

Art. 3

Artikel 9 van dezelfde afdeling wordt vervangen door de volgende bepaling:

«Art. 9. — Bij vervreemding van het gehuurde goed, kan de huurovereenkomst van rechtswege worden tegengeworpen aan de verkrijger om niet of onder bezwarende titel, die in de rechten en verplichtingen van de verhuurder treedt op de datum van het verlijden van de authentieke akte, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.».

Art. 4

In dezelfde afdeling wordt een artikel 9*bis* ingevoegd, luidende:

«Art. 9*bis*. — Indien de verhuurder niet binnen de vastgestelde termijn heeft voldaan aan de in artikel 35, eerste lid, 6° *bis*, van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten bedoelde verplichting van registratie van de huurovereenkomst, mag de huurder die formaliteit zelf vervullen, na de verhuurder in gebreke

autorisé, dans ce cas, à déduire du montant du loyer les droits afférents à l'enregistrement.».

Art. 5

A l'article 32, 5°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, les termes «quatre mois» sont remplacés par les termes «deux mois».

Art. 6

A l'article 35 du même Code sont apportées les modifications suivantes:

A) au 6°, la mention «3°» est supprimée;

B) il est inséré un 6°*bis* libellé comme suit:

«6°*bis* aux bailleurs, pour les actes sous seing privé visés à l'article 19, 3°. ».

Art. 7

La présente loi entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

11 avril 2005

Marie NAGY (ECOLO)

te hebben gesteld. In dat geval mag hij de registratierechten aftrekken van het bedrag van de huurprijs.».

Art. 5

In artikel 32, 5°, van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten worden de woorden «vier maand» vervangen door de woorden «twee maand».

Art. 6

In artikel 35 van hetzelfde Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A) in het punt 6° wordt de vermelding «3°» geschrapt;

B) er wordt een punt 6°*bis* ingevoegd, luidend:

«6°*bis* op de verhuurders, voor de in artikel 19, 3°, bedoelde onderhandse akten.».

Art. 7

Deze wet treedt in werking de dag waarop ze in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

11 april 2005

ANNEXE

BIJLAGE

TEXTE DE BASE

Loi sur les baux à loyer

Art. 7

Révision du loyer et des charges

§ 1^{er}. Sans préjudice de l'article 8, les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat.

A défaut d'accord des parties, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de vingt pour cent au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Il peut de même accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de dix pour cent au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 2, alinéa 1^{er}.

Le juge statue en équité.

L'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours.

Le loyer révisé produit ses effets à compter du premier jour du triennat suivant, l'ancien loyer demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.

Dans le cas de l'article 3, § 8, les parties peuvent cependant renoncer à la faculté de demander la révision du loyer.

§ 1^{er} bis. Si un bien fait l'objet de baux successifs, conclus avec des preneurs différents pour une durée inférieure ou égale à trois ans, auxquels il est mis fin moyennant un congé donné par le bailleur, le loyer de base ne peut, pendant neuf années successives, pas être supérieur au loyer exigible au début de cette période, proportionnellement adapté au coût de la vie, sauf

TEXTE DE BASE ADAPTE A LA PROPOSITION

Loi sur les baux à loyer

Art. 7

Révision du loyer et des charges

§ 1^{er}. Sans préjudice de l'article 8, les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat.

A défaut d'accord des parties, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de vingt pour cent au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Il peut de même accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de dix pour cent au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 2, alinéa 1^{er}.

Le juge statue en équité.

L'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours.

Le loyer révisé produit ses effets à compter du premier jour du triennat suivant, l'ancien loyer demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.

Dans le cas de l'article 3, § 8, les parties peuvent cependant renoncer à la faculté de demander la révision du loyer.

§ 1^{er} bis. Si, à un bail conclu avec un premier preneur, succède un ou plusieurs autres baux conclus avec un preneur différent ou non, le loyer de base ne peut pas être supérieur au loyer exigible au début de ce bail, proportionnellement adapté au coût de la vie, sauf si la valeur locative normale du bien loué a augmenté de vingt pour cent au moins par le

BASISTEKST

Wet met betrekking tot huishuur

Art. 7

Herziening van de huurprijs en de lasten

§ 1. Onverminderd artikel 8 kunnen de partijen tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van elke driejarige periode overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan indien blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste twintig percent hoger of lager is dan de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs.

Hij kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed met ten minste tien percent van de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs is gestegen ten gevolge van werken die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd, met uitzondering van de werken die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van artikel 2, eerste lid.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

De vordering kan slechts worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van de driejarige periode.

De herziene huurprijs geldt te rekenen van de eerste dag van de volgende driejarige periode, maar de vroegere huurprijs kan voorlopig worden gevorderd tot op de dag van de definitieve beslissing.

In het geval van artikel 3, § 8, kunnen partijen evenwel overeenkomen af te zien van het recht de huurprijs te herzien.

§ 1bis. Indien een woning het voorwerp is van opeenvolgende huurovereenkomsten met verschillende huurders, gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar en die beëindigd worden door een opzegging door de verhuurder, mag de basishuurprijs gedurende negen opeenvolgende jaren niet hoger zijn dan de bij het begin van de negenjarige periode eis-

BASISTEKST AANGEPAST AAN HET VOORSTEL

Wet met betrekking tot huishuur

Art. 7

Herziening van de huurprijs en de lasten

§ 1. Onverminderd artikel 8 kunnen de partijen tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van elke driejarige periode overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan indien blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste twintig percent hoger of lager is dan de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs.

Hij kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed met ten minste tien percent van de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs is gestegen ten gevolge van werken die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd, met uitzondering van de werken die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van artikel 2, eerste lid.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

De vordering kan slechts worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van de driejarige periode.

De herziene huurprijs geldt te rekenen van de eerste dag van de volgende driejarige periode, maar de vroegere huurprijs kan voorlopig worden gevorderd tot op de dag van de definitieve beslissing.

In het geval van artikel 3, § 8, kunnen partijen evenwel overeenkomen af te zien van het recht de huurprijs te herzien.

§ 1bis. Indien een woning, nadat ze aan een eerste huurder werd verhuurd, het voorwerp is van opeenvolgende huurovereenkomsten met dezelfde of een andere huurder, mag de basishuurprijs niet hoger zijn dan de bij het begin van de eerste huurovereenkomst eisbare huurprijs, proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud, tenzij

si la valeur locative normale du bien loué a augmenté de vingt pour cent au moins par le fait de circonstances nouvelles ou de dix pour cent au moins en raison de travaux effectués dans le bien loué.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, le juge réduit le loyer au loyer exigible en vertu du précédent bail, proportionnellement adapté au coût de la vie, si le bailleur ne prouve pas que le loyer a été fixé conformément aux dispositions de l'alinéa 1^{er}.

Le loyer proportionnellement adapté est calculé comme suit: loyer de base au début de la période de neuf années, multiplié par l'indice du mois précédant le mois de la conclusion du nouveau bail et divisé par l'indice du mois précédant le mois de la conclusion du bail au début de la période de neuf années.

§ 2. A tout moment, chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels.

Le juge statue notamment sur base de l'évolution des dépenses réelles.

Il décide la conversion si elle est possible.

Art. 9

Transmission du bien loué

Si le bail a date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé aux droits et obligations du bailleur à la date de la passation de l'acte authentique, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

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. Dans ce cas, l'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 3, §§ 2, 3 et 4, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois

fait de circonstances nouvelles ou de dix pour cent au moins en raison de travaux effectués dans le bien loué.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, le juge réduit le loyer au loyer exigible en vertu du précédent bail, proportionnellement adapté au coût de la vie, si le bailleur ne prouve pas que le loyer a été fixé conformément aux dispositions de l'alinéa 1^{er}.

Le loyer proportionnellement adapté est calculé comme suit: loyer de base au début de la période de neuf années, multiplié par l'indice du mois précédant le mois de la conclusion du nouveau bail et divisé par l'indice du mois précédant le mois de la conclusion du bail au début de la période de neuf années.

§ 2. A tout moment, chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels.

Le juge statue notamment sur base de l'évolution des dépenses réelles.

Il décide la conversion si elle est possible.

Art. 9

Transmission du bien loué

En cas d'aliénation du bien loué, le bail est opposable de plein droit à l'acquéreur à titre gratuit ou onéreux, lequel est subrogé aux droits et obligations du bailleur à la date de la passation de l'acte authentique même si le bail réserve la faculté d'expulsion dans l'hypothèse d'une aliénation.

bare huurprijs, proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud, tenzij de normale huurwaarde van het goed ondertussen ten gevolge van nieuwe omstandigheden, met ten minste twintig percent of ten gevolge van werken in het gehuurde goed met ten minste tien percent is gestegen.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of andersluidende overeenkomst vermindert de rechter de huurprijs tot de huurprijs die eisbaar is krachtens de vorige huurovereenkomst, proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud, wanneer de verhuurder niet bewijst dat de huurprijs werd vastgelegd overeenkomstig de bepalingen van het eerste lid.

De proportioneel aangepaste huurprijs wordt berekend als volgt: basishuurprijs bij het begin van de negenjarige periode vermenigvuldigd met het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de nieuwe huurovereenkomst en gedeeld door het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de huurovereenkomst bij het begin van de negenjarige periode.

§ 2. Iedere partij kan te allen tijde aan de vrederechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten vragen of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

De rechter doet inzonderheid uitspraak op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven.

Hij beslist tot de omzetting indien zij mogelijk is.

Art. 9

Overdracht van het gehuurde goed

Indien de huurovereenkomst een vaste dagtekening vóór de vervreemding van het gehuurde goed heeft, treedt de verkrijger om niet of onder bezwarende titel in de rechten en verplichtingen van de verhuurder op de datum van het verlijden van de authentieke akte, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

Hetzelfde geldt wanneer de huurovereenkomst geen vaste dagtekening vóór de vervreemding heeft, indien de huurder het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden betreft. In dat geval kan de verkrijger evenwel de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen, om de redenen en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3, §§ 2, 3 en 4, mits aan de huurder, op straffe van ver-

de normale huurwaarde van het goed ondertussen ten gevolge van nieuwe omstandigheden, met ten minste twintig percent of ten gevolge van werken in het gehuurde goed met ten minste tien percent is gestegen.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of andersluidende overeenkomst vermindert de rechter de huurprijs tot de huurprijs die eisbaar is krachtens de vorige huurovereenkomst, proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud, wanneer de verhuurder niet bewijst dat de huurprijs werd vastgelegd overeenkomstig de bepalingen van het eerste lid.

De proportioneel aangepaste huurprijs wordt berekend als volgt: basishuurprijs bij het begin van de negenjarige periode vermenigvuldigd met het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de nieuwe huurovereenkomst en gedeeld door het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de huurovereenkomst bij het begin van de negenjarige periode.

§ 2. Iedere partij kan te allen tijde aan de vrederechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten vragen of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

De rechter doet inzonderheid uitspraak op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven.

Hij beslist tot de omzetting indien zij mogelijk is.

Art. 9

Overdracht van het gehuurde goed

***Bij vervreemding van het gehuurde goed, kan de huurovereenkomst van rechtswege worden tegen-
geworpen aan de verkrijger om niet of onder bezwa-
rende titel, die in de rechten en verplichtingen van
de verhuurder treedt op de datum van het verlijden
van de authentieke akte, zelfs indien de huur-
overeenkomst het recht van uitzetting in geval van
vervreemding bedingt.***

qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété.

[...]

Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe

Art. 32

Les délais pour faire enregistrer les actes assujettis obligatoirement à la formalité de l'enregistrement sont, savoir:

1° de quinze jours, pour les actes des notaires. Toutefois, ce délai est fixé à quatre mois à partir du décès des testateurs ou donateurs, pour les testaments et pour les donations y assimilées par l'article 141, 3°, deuxième alinéa, pour leurs révocations, pour les attestations relatives aux testaments à forme internationale et pour les actes constatant le dépôt d'un testament par le testateur;

2° de quatre jours, pour les actes des huissiers de justice autres que les protêts;

3° de dix jours pour les arrêts et les jugements des cours et tribunaux;

4° de quatre mois, pour les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou d'usufruit d'immeubles situés en Belgique;

5° de quatre mois, pour les actes portant bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles situés en Belgique;

6° d'un mois, pour les procès-verbaux de vente publique d'objets mobiliers corporels dressés par les autorités administratives et agents de l'État, des provinces, des communes et des établissements publics;

Art. 9bis

Si, dans le délai prescrit, le bailleur n'a pas satisfait à l'obligation de procéder à l'enregistrement du bail telle qu'instituée par l'article 35, alinéa premier, 6°bis, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, le preneur peut exécuter lui-même cette formalité, après mise en demeure du bailleur. Il est autorisé, dans ce cas, à déduire du montant du loyer les droits afférents à l'enregistrement.

Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe

Art. 32

Les délais pour faire enregistrer les actes assujettis obligatoirement à la formalité de l'enregistrement sont, savoir:

1° de quinze jours, pour les actes des notaires. Toutefois, ce délai est fixé à quatre mois à partir du décès des testateurs ou donateurs, pour les testaments et pour les donations y assimilées par l'article 141, 3°, deuxième alinéa, pour leurs révocations, pour les attestations relatives aux testaments à forme internationale et pour les actes constatant le dépôt d'un testament par le testateur;

2° de quatre jours, pour les actes des huissiers de justice autres que les protêts;

3° de dix jours pour les arrêts et les jugements des cours et tribunaux;

4° de quatre mois, pour les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou d'usufruit d'immeubles situés en Belgique;

5° de **deux mois**, pour les actes portant bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles situés en Belgique;

6° d'un mois, pour les procès-verbaux de vente publique d'objets mobiliers corporels dressés par les autorités administratives et agents de l'État, des provinces, des communes et des établissements publics;

val, een opzegging van drie maanden wordt betekend binnen drie maanden te rekenen van de datum van het verlijden van de authentieke akte tot vaststelling van de overgang van eigendom.

Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten

Art. 32

De termijnen, binnen welke de aanbieding ter registratie moet plaats hebben van verplichtend aan de formaliteit der registratie onderworpen akten, zijn:

1° voor akten van notarissen, vijftien dagen. Evenwel, is deze termijn gesteld op vier maand, ingaande met de dag van het overlijden der erflaters of schenkers, voor testamenten en voor daarmede bij artikel 141, 3°, 2° alinea, gelijkgestelde schenkingen, voor akten van derzelver herroeping, voor verklaringen betreffende testamenten in de internationale vorm en voor akten van bewaargeving van een testament door de erflater;

2° voor akten van gerechtsdeurwaarders, andere dan protesten, vier dagen;

3° voor arresten en vonnissen der hoven en rechtbanken, tien dagen;

4° voor akten waarbij de eigendom of het vruchtgebruik van in België gelegen onroerende goederen overgedragen of aangewezen wordt, vier maand;

5° voor akten van verhuring, onderverhuring of overdracht van huur van in België gelegen onroerende goederen, vier maand;

6° voor processen-verbaal van openbare verkoping van lichamelijke roerende goederen opgemaakt door bestuursoverheden en agenten van Staat, provinciën, gemeenten en openbare instellingen, één maand;

Art. 9bis

Indien de verhuurder niet binnen de vastgestelde termijn heeft voldaan aan de in artikel 35, eerste lid, 6°bis, van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten bedoelde verplichting van registratie van de huurovereenkomst, mag de huurder die formaliteit zelf vervullen, na de verhuurder in gebreke te hebben gesteld. In dat geval mag hij de registratierechten aftrekken van het bedrag van de huurprijs.

Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten

Art. 32

De termijnen, binnen welke de aanbieding ter registratie moet plaats hebben van verplichtend aan de formaliteit der registratie onderworpen akten, zijn:

1° voor akten van notarissen, vijftien dagen. Evenwel, is deze termijn gesteld op vier maand, ingaande met de dag van het overlijden der erflaters of schenkers, voor testamenten en voor daarmede bij artikel 141, 3°, 2° alinea, gelijkgestelde schenkingen, voor akten van derzelver herroeping, voor verklaringen betreffende testamenten in de internationale vorm en voor akten van bewaargeving van een testament door de erflater;

2° voor akten van gerechtsdeurwaarders, andere dan protesten, vier dagen;

3° voor arresten en vonnissen der hoven en rechtbanken, tien dagen;

4° voor akten waarbij de eigendom of het vruchtgebruik van in België gelegen onroerende goederen overgedragen of aangewezen wordt, vier maand;

5° voor akten van verhuring, onderverhuring of overdracht van huur van in België gelegen onroerende goederen, **twee maand**;

6° voor processen-verbaal van openbare verkoping van lichamelijke roerende goederen opgemaakt door bestuursoverheden en agenten van Staat, provinciën, gemeenten en openbare instellingen, één maand;

7° de quatre mois, pour les actes contenant apport de biens à des sociétés possédant la personnalité juridique et qui ont soit leur siège de direction effective en Belgique, soit leur siège statutaire en Belgique et leur siège de direction effective hors du territoire des États membres de la Communauté économique européenne;

8° de huit jours à compter de la date de l'inscription du protêt dans le répertoire tenu par le dépositaire central conformément à l'article 9 de la loi du 3 juin 1997 sur les protêts, pour les protêts;

9° [...]

Art. 35

L'obligation de faire enregistrer les actes ou déclarations et de payer les droits y afférents et éventuellement les amendes, dont l'exigibilité résulte desdits actes ou déclarations, incombe indivisiblement, savoir:

1° aux notaires et aux huissiers de justice, pour les actes de leur ministère autres que les protêts;

2° au dépositaire central visé à l'article 2 de la loi du 3 juin 1997 sur les protêts, pour les protêts;

3° [...];

4° aux notaires et huissiers de justice, pour les actes qui sont annexés à leurs propres actes ou déposés en leurs mains, selon les prévisions de l'article 26, sans avoir été préalablement enregistrés;

5° aux autorités administratives et agents de l'État, des provinces, des communes et des établissements publics, pour les actes dressés par eux;

6° aux parties contractantes, pour les actes sous seing privé ou passés en pays étranger visés à l'article 19, 2°, 3° et 5° et pour les déclarations prévues à l'article 31;

7° [...]

L'obligation de faire enregistrer les arrêts et jugements des cours et tribunaux incombe aux greffiers. Par déro-

7° de quatre mois, pour les actes contenant apport de biens à des sociétés possédant la personnalité juridique et qui ont soit leur siège de direction effective en Belgique, soit leur siège statutaire en Belgique et leur siège de direction effective hors du territoire des États membres de la Communauté économique européenne;

8° de huit jours à compter de la date de l'inscription du protêt dans le répertoire tenu par le dépositaire central conformément à l'article 9 de la loi du 3 juin 1997 sur les protêts, pour les protêts;

9° [...]

Art. 35

L'obligation de faire enregistrer les actes ou déclarations et de payer les droits y afférents et éventuellement les amendes, dont l'exigibilité résulte desdits actes ou déclarations, incombe indivisiblement, savoir:

1° aux notaires et aux huissiers de justice, pour les actes de leur ministère autres que les protêts;

2° au dépositaire central visé à l'article 2 de la loi du 3 juin 1997 sur les protêts, pour les protêts;

3° [...];

4° aux notaires et huissiers de justice, pour les actes qui sont annexés à leurs propres actes ou déposés en leurs mains, selon les prévisions de l'article 26, sans avoir été préalablement enregistrés;

5° aux autorités administratives et agents de l'État, des provinces, des communes et des établissements publics, pour les actes dressés par eux;

6° aux parties contractantes, pour les actes sous seing privé ou passés en pays étranger visés à l'article 19, 2° [...] et 5° et pour les déclarations prévues à l'article 31;

6°bis aux bailleurs, pour les actes sous seing privé visés à l'article 19, 3°;

7° [...]

L'obligation de faire enregistrer les arrêts et jugements des cours et tribunaux incombe aux greffiers. Par déro-

7° voor akten houdende inbreng van goederen in vennootschappen met rechtspersoonlijkheid waarvan hetzij de zetel der werkelijke leiding in België, hetzij de statutaire zetel in België en de zetel der werkelijke leiding buiten het grondgebied der Lid-Staten van de Europese Economische Gemeenschap, is gevestigd, vier maand;

8° voor protesten, acht dagen te rekenen vanaf de datum van inschrijving van het protest in het door de centrale depositaris overeenkomstig artikel 9 van de protestwet van 3 juni 1997 gehouden repertorium;

9° [...]

Art. 35

De verplichting tot aanbidding ter registratie van akten of verklaringen en tot betaling van de desbetreffende rechten en gebeurlijk de geldboeten, waarvan de vorderbaarheid uit bewuste akten of verklaringen blijkt, berust ondeelbaar:

1° op de notarissen en gerechtsdeurwaarders, ten aanzien van de akten van hun ambt andere dan protesten;

2° op de centrale depositaris bedoeld in artikel 2 van de protestwet van 3 juni 1997, ten aanzien van de protesten;

3° [...];

4° de notarissen en gerechtsdeurwaarders, ten aanzien van de akten, overeenkomstig artikel 26 aan hun akten gehecht of in hun handen neergelegd, zonder voorafgaande registratie;

5° op de bestuursoverheden en agenten van Staat, provinciën, gemeenten en openbare instellingen, ten aanzien van de door hen opgemaakte akten;

6° op de contracterende partijen, ten aanzien van de onderhandse of buitenslands verleden akten, waarvan sprake in artikel 19, 2°, 3° en 5° en ten aanzien van de in artikel 31 voorziene verklaringen;

7° [...]

De verplichting tot aanbidding ter registratie van de arresten en vonnissen van hoven en rechtbanken be-

7° voor akten houdende inbreng van goederen in vennootschappen met rechtspersoonlijkheid waarvan hetzij de zetel der werkelijke leiding in België, hetzij de statutaire zetel in België en de zetel der werkelijke leiding buiten het grondgebied der Lid-Staten van de Europese Economische Gemeenschap, is gevestigd, vier maand;

8° voor protesten, acht dagen te rekenen vanaf de datum van inschrijving van het protest in het door de centrale depositaris overeenkomstig artikel 9 van de protestwet van 3 juni 1997 gehouden repertorium;

9° [...]

Art. 35

De verplichting tot aanbidding ter registratie van akten of verklaringen en tot betaling van de desbetreffende rechten en gebeurlijk de geldboeten, waarvan de vorderbaarheid uit bewuste akten of verklaringen blijkt, berust ondeelbaar:

1° op de notarissen en gerechtsdeurwaarders, ten aanzien van de akten van hun ambt andere dan protesten;

2° op de centrale depositaris bedoeld in artikel 2 van de protestwet van 3 juni 1997, ten aanzien van de protesten;

3° [...];

4° de notarissen en gerechtsdeurwaarders, ten aanzien van de akten, overeenkomstig artikel 26 aan hun akten gehecht of in hun handen neergelegd, zonder voorafgaande registratie;

5° op de bestuursoverheden en agenten van Staat, provinciën, gemeenten en openbare instellingen, ten aanzien van de door hen opgemaakte akten;

6° op de contracterende partijen, ten aanzien van de onderhandse of buitenslands verleden akten, waarvan sprake in artikel 19, 2° [...] en 5° en ten aanzien van de in artikel 31 voorziene verklaringen;

6°bis op de verhuurders, voor de in artikel 19, 3°, bedoelde onderhandse akten;

7° [...]

De verplichting tot aanbidding ter registratie van de arresten en vonnissen van hoven en rechtbanken be-

gation à l'article 5, ces arrêts et jugements sont enregistrés en débet.

L'obligation de payer les droits dont l'exigibilité résulte des arrêts et jugements des cours et tribunaux portant condamnation, liquidation ou collocation, incombe:

1° aux défendeurs, chacun dans la mesure de la condamnation, liquidation ou collocation prononcée ou établie à sa charge, et aux défendeurs solidairement en cas de condamnation solidaire;

2° aux demandeurs dans la mesure de la condamnation, liquidation ou collocation obtenue par chacun d'eux sans toutefois excéder la moitié des sommes ou valeurs que chacun d'eux reçoit en paiement.

Si des droits et amendes dus sur un jugement ou arrêt s'appliquent à une convention translatrice ou déclarative de propriété ou d'usufruit d'immeubles situés en Belgique, ces droits et amendes sont dus indivisiblement par les personnes qui ont été parties à la convention.

Les droits et, le cas échéant, les amendes sont payés dans le délai d'un mois à compter du jour de l'envoi par lettre recommandée à la poste de l'avis de paiement par le receveur de l'enregistrement.

gation à l'article 5, ces arrêts et jugements sont enregistrés en débet.

L'obligation de payer les droits dont l'exigibilité résulte des arrêts et jugements des cours et tribunaux portant condamnation, liquidation ou collocation, incombe:

1° aux défendeurs, chacun dans la mesure de la condamnation, liquidation ou collocation prononcée ou établie à sa charge, et aux défendeurs solidairement en cas de condamnation solidaire;

2° aux demandeurs dans la mesure de la condamnation, liquidation ou collocation obtenue par chacun d'eux sans toutefois excéder la moitié des sommes ou valeurs que chacun d'eux reçoit en paiement.

Si des droits et amendes dus sur un jugement ou arrêt s'appliquent à une convention translatrice ou déclarative de propriété ou d'usufruit d'immeubles situés en Belgique, ces droits et amendes sont dus indivisiblement par les personnes qui ont été parties à la convention.

Les droits et, le cas échéant, les amendes sont payés dans le délai d'un mois à compter du jour de l'envoi par lettre recommandée à la poste de l'avis de paiement par le receveur de l'enregistrement.

rust op de griffiers. In afwijking van artikel 5 worden deze arresten en vonnissen in debet geregistreerd.

De verplichting tot betaling van de rechten waarvan de vorderbaarheid blijkt uit arresten en vonnissen van hoven en rechtbanken houdende veroordeling, vereffening of rangregeling rust:

1° op de verweerders, elkeen in de mate waarin de veroordeling, vereffening of rangregeling te zijnen laste wordt uitgesproken of vastgesteld, en op de verweerders hoofdelijk in geval van hoofdelijke veroordeling;

2° op de eisers naar de mate van de veroordeling, vereffening of rangregeling, die ieder van hen heeft verkregen, zonder evenwel de helft van de sommen of waarden die ieder van hen als betaling ontvangt te overschrijden.

Zo op een vonnis of arrest verschuldigde rechten en boeten slaan op een overeenkomst waarbij de eigendom of het vruchtgebruik van in België gelegen onroerende goederen overgedragen of aangewezen wordt, zijn die rechten en boeten ondeelbaar verschuldigd door de personen die partijen bij de overeenkomst zijn geweest.

De rechten en, in voorkomend geval, de geldboeten worden betaald binnen de termijn van één maand, te rekenen vanaf de dag van de verzending van het betalingsbericht bij ter post aangetekende brief door de ontvanger der registratie.

rust op de griffiers. In afwijking van artikel 5 worden deze arresten en vonnissen in debet geregistreerd.

De verplichting tot betaling van de rechten waarvan de vorderbaarheid blijkt uit arresten en vonnissen van hoven en rechtbanken houdende veroordeling, vereffening of rangregeling rust:

1° op de verweerders, elkeen in de mate waarin de veroordeling, vereffening of rangregeling te zijnen laste wordt uitgesproken of vastgesteld, en op de verweerders hoofdelijk in geval van hoofdelijke veroordeling;

2° op de eisers naar de mate van de veroordeling, vereffening of rangregeling, die ieder van hen heeft verkregen, zonder evenwel de helft van de sommen of waarden die ieder van hen als betaling ontvangt te overschrijden.

Zo op een vonnis of arrest verschuldigde rechten en boeten slaan op een overeenkomst waarbij de eigendom of het vruchtgebruik van in België gelegen onroerende goederen overgedragen of aangewezen wordt, zijn die rechten en boeten ondeelbaar verschuldigd door de personen die partijen bij de overeenkomst zijn geweest.

De rechten en, in voorkomend geval, de geldboeten worden betaald binnen de termijn van één maand, te rekenen vanaf de dag van de verzending van het betalingsbericht bij ter post aangetekende brief door de ontvanger der registratie.