

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

6 décembre 2006

PROJET DE LOI-PROGRAMME**AMENDEMENTS**déposés en commission des Finances
et du Budget

N° 5 DE MME MARGHEM ET CONSORTS

Art. 72

Remplacer cet article comme suit:*«Art. 72. — A l'article 3, § 5, du Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section II du Code Civil, l'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 2 et 3:**«Après la période de deux mois prévue à l'article 32, 5° du code des droits d'enregistrement, d'hypothèques et de greffe et aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré, tant le congé prévu à l'alinéa 1^{er} que l'indemnité prévue à l'alinéa 2 ne sont pas d'application.».*

Documents précédents :

Doc 51 **2773/ (2006/2007) :**001 : Projet de loi-programme (Partie I).
001 : Projet de loi-programme (Partie II).
003 à 006 : Amendements.BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

6 december 2006

ONTWERP VAN PROGRAMMAWET**AMENDEMENTEN**ingediend in de commissie voor de Financiën
en de Begroting

Nr. 5 VAN MEVROUW MARGHEM c.s.

Art. 72

Dit artikel vervangen als volgt:*«Art. 72. — In artikel 3, § 5, van Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek, wordt het volgende lid ingevoegd tussen het tweede en derde lid:**«Zolang het huurcontract niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden als bedoeld in artikel 32, 5°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten zijn zowel de in het eerste lid bedoelde opzeggingstermijn als de in het tweede lid bedoelde vergoeding niet van toepassing.».*

Voorgaande documenten :

Doc 51 **2773/ (2006/2007) :**001 : Ontwerp van programmawet (Deel I).
001 : Ontwerp van programmawet (Deel II).
003 tot 006 : Amendementen.

JUSTIFICATION

Par le renvoi explicite, dans l'article 3, §5, du Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section II, du Code civil, au délai de deux mois visé à l'article 32, 5°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, on évite que, pendant la période de deux mois après la conclusion du contrat de bail, dans lequel le propriétaire doit faire enregistrer le contrat de bail, le locataire puisse mettre fin au bail, sans devoir respecter le délai de préavis ou l'indemnité prévus à l'article 3, § 5.

N° 6 DE MME MARGHEM ET CONSORTS

Art. 72bis (nouveau)

Dans le Titre II, Chapitre 4, insérer un article 72bis, libellé comme suit:

«Art. 72bis. — Un article 5bis, rédigé comme suit, est inséré entre les articles 5 et 6 du Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section II, du Code civil:

« L'obligation d'enregistrement du contrat de bail repose sur le bailleur. Les frais liés à un enregistrement tardif éventuel sont entièrement à sa charge. » ».

JUSTIFICATION

La loi sur la location d'habitations reprend une disposition impérative par laquelle l'obligation d'enregistrement est mise sur le bailleur ainsi que les coûts y relatifs en cas d'enregistrement tardif. Toutes les dispositions contractuelles contraires sont nulles à partir du 1^{er} juillet 2007, sous réserve de la modification éventuelle de la date d'entrée en vigueur suite à l'article 173 ci-après. Cette disposition permet d'éviter que le désavantage que subirait le bailleur ensuite de la non-exécution de l'enregistrement du bail tel que prévu à l'article 72, soit reporté sur le locataire. Cette disposition doit être lue conjointement avec la modification dans l'article 35, al. 1^{er} du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, qui établit également l'obligation d'enregistrement à charge du bailleur.

N° 7 DE MME MARGHEM ET CONSORTS

Art. 73

Remplacer cet article comme suit:

VERANTWOORDING

Door in artikel 3, § 5, van Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk te verwijzen naar de termijn van twee maanden als bedoeld in artikel 32, 5°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, wordt vermeden dat tijdens de periode van twee maanden, na het afsluiten van het huurcontract, waarbinnen de eigenaar het huurcontract moet laten registreren, de huurder het huurcontract kan stopzetten zonder de opzeggingstermijn of de vergoeding als bedoeld in art. 3, § 5 te moeten respecteren.

Nr. 6 VAN MEVROUW MARGHEM c.s.

Art. 72bis (nieuw)

In Titel II, Hoofdstuk 4, een artikel 72bis invoegen, luidend als volgt:

«Art. 72bis. — Tussen artikel 5 en artikel 6 van Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 5bis ingevoegd, luidend als volgt:

«De verplichting van de registratie van de huurovereenkomst rust op de verhuurder. De kosten verbonden aan een eventueel laattijdige registratie zijn volledig ten zijne laste. » ».

VERANTWOORDING

In de Woninghuurwet wordt een bepaling van dwingend recht opgenomen waardoor de registratieverplichting op de verhuurder wordt gelegd samen met de hiermee verbonden kosten in geval van een laattijdige registratie. Alle hiermee strijdige contractuele bepalingen zijn met ingang van 1 juli 2007 nietig, behoudens de eventuele wijziging van de datum van inwerkingtreding ingevolge artikel 73 hierna. Deze bepaling is nodig om te voorkomen dat het nadeel dat de verhuurder zou ondervinden tengevolge van de niet-naleving van de registratie van de huurovereenkomst zoals bepaald in artikel 72, alsnog contractueel zou kunnen afgewenteld worden op de huurder. Deze bepaling moet samen gelezen worden met de wijziging in artikel 35, eerste lid, van het Wetboek op de registratie-, hypotheek en griffierechten, dat de registratieverplichting eveneens bij de verhuurder legt.

Nr. 7 VAN MEVROUW MARGHEM c.s.

Art. 73

Dit artikel vervangen als volgt:

«Art. 73. — Les articles 72 et 72bis entrent en vigueur le 1^{er} juillet 2007.

Au cas où le Roi, sur base d'une évaluation au cours du mois d'avril 2007 comme prévu à l'article 70, 2^{ème} alinéa, remplace la date du 30 juin 2007 par la date du 30 septembre 2007, Il remplace aussi la date du 1^{er} juillet 2007 visée à l'alinéa 1^{er} par la date du 1^{er} octobre 2007.».

JUSTIFICATION

Afin d'établir la concordance avec la sanction prévue en l'absence d'enregistrement visée à l'article 70 – suite à laquelle seule une amende est prévue à partir du 1^{er} juillet ou du 1^{er} octobre 2007, sur base d'une évaluation du Roi dans le courant d'avril 2007 – pour les contrats de bail conclu avant le 1^{er} mai 2007, il est proposé de faire entrer l'article 72 en vigueur au 1^{er} juillet 2007 et de donner au Roi la possibilité de modifier la date du 1^{er} juillet 2007 par celle du 1^{er} octobre 2007 sur base d'une évaluation dans le courant d'avril 2007, comme prévu à l'article 70, alinéa 2.

Marie-Christine MARGHEM (MR)
Jacques CHABOT (PS)
Annemie ROPPE (sp.a-spirit)
Luk VAN BIESEN (VLD)
Anne-Marie BAEKE (sp.a.-spirit)

N° 8 DE M. DE DONNEA

Art. 5

A l'article 88ter proposé, au § 2, remplacer les mots «par pli recommandé à la Poste» par les mots «par huissier de justice».

N° 9 DE M. DE DONNEA

Art. 9

A l'article 421bis proposé, au § 2, remplacer les mots «par pli recommandé à la poste» par les mots «par huissier de justice».

François-Xavier DE DONNEA (MR)

«Art. 73. — De artikelen 72 en 72bis treden in werking op 1 juli 2007.

Ingeval de Koning, op grond van een evaluatie in de loop van de maand april 2007, als bedoeld in artikel 70, 2° lid, de datum van 30 juni 2007 vervangt door de datum van 30 september 2007, vervangt de Koning tevens de datum van 1 juli 2007, als bedoeld in het eerste lid, door de datum van 1 oktober 2007.»

VERANTWOORDING

Teneinde de parallel te trekken met de sanctie in geval van niet-registratie als bedoeld in artikel 70 – ingevolge dewelke slechts een boete verschuldigd is vanaf 1 juli 2007 of 1 oktober 2007, op grond van een evaluatie van de Koning in de loop van de maand april 2007 – voor de huurcontracten gesloten vóór 1 mei 2007, wordt voorgesteld om artikel 72, in werking te laten treden op 1 juli 2007 en de Koning de mogelijkheid te geven de datum van 1 juli 2007 te vervangen door 1 oktober 2007 op grond van een evaluatie in de loop van de maand april 2007, zoals bedoeld in artikel 70, tweede lid.

Nr. 8 VAN DE HEER DE DONNEA

Art. 5

In het ontworpen artikel 88ter, § 2 de woorden «bij ter post aangetekende brief» vervangen door de woorden «door een gerechtsdeurwaarder».

Nr. 9 VAN DE HEER DE DONNEA

Art. 9

In het ontworpen artikel 421bis, § 2, de woorden «bij ter post aangetekende brief» vervangen door de woorden «door een gerechtsdeurwaarder».

N° 10 DU GOUVERNEMENT

Supprimer dans le Titre III, le Chapitre 2 comprenant l'article 95.

JUSTIFICATION

La loi du 16 mai 2003 fixant les dispositions générales applicables aux budgets, au contrôle des subventions et à la comptabilité des communautés et des régions, ainsi qu'à l'organisation du contrôle de la Cour des comptes, concerne une matière visée à l'article 77 de la Constitution.

Dès lors, le texte de loi de l'article 95 qui vise à modifier la date d'entrée en vigueur de la loi précitée du 16 mai 2003 est repris à l'article 10 du projet de loi-programme II (DOC 51-2774).

La ministre du Budget,

F. VAN DEN BOSSCHE

Nr. 10 VAN DE REGERING

In Titel III, het Hoofdstuk 2 houdende het artikel 95, weglaten.

VERANTWOORDING

De wet van 16 mei 2003 tot vaststelling van de algemene bepalingen die gelden voor de begrotingen, de controle op de subsidies en voor de boekhouding van de gemeenschappen en de gewesten, alsook voor de organisatie van de controle door het Rekenhof, betreft een aangelegenheid bedoeld in artikel 77 van de Grondwet.

Bijgevolg wordt de wettekst van artikel 95 die tot doel heeft de datum van inwerkingtreding van voornoemde wet van 16 mei 2003 te wijzigen, opgenomen in artikel 10 van het ontwerp van programmawet II (DOC 51-2774).

De minister van Begroting,

F. VAN DEN BOSSCHE.