

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

22 juin 2004

PROPOSITION DE LOI

**portant l'enregistrement du contrat de bail
lors du changement de domicile et la tenue
d'un registre communal des loyers**

(déposée par Mmes Anne-Marie Baeke
et Hilde Claes)

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

22 juni 2004

WETSVOORSTEL

**houdende registratie van de
huurovereenkomst bij de verandering van
woonplaats en het houden van een
gemeentelijk register van de huurprijzen**

(ingediend door de dames Anne-Marie Baeke
en Hilde Claes)

RÉSUMÉ

La présente proposition de loi est destinée à simplifier et à faciliter l'enregistrement des contrats de bail. Lorsqu'une personne déclare un changement de domicile et que ce domicile fait l'objet d'un contrat de bail, l'officier de l'état civil devra lui-même se charger de faire enregistrer ce contrat de bail gratuitement.

L'officier de l'état civil est également tenu de tenir un registre communal des loyers. Ce registre permet à la commune de connaître le patrimoine locatif et les loyers dans la commune. Il permet par ailleurs aux parties à un contrat de bail de vérifier si les dispositions légales en matière de location d'une résidence principale sont respectées.

SAMENVATTING

Dit wetsvoorstel wil de registratie van de huurovereenkomsten vereenvoudigen en vergemakkelijken. Wanneer iemand een verklaring van verandering van woonplaats doet en deze woonplaats het voorwerp uitmaakt van een huurovereenkomst, zal de ambtenaar van de burgerlijke stand deze huurovereenkomst zelf en kosteloos laten registreren.

Tevens wordt aan de ambtenaar van de burgerlijke stand de verplichting opgelegd een gemeentelijk register van de huurprijzen bij te houden. Dit register geeft de gemeente zicht op het huurpatrimonium en de huurprijzen in de gemeente. Voor de partijen in een huurovereenkomst biedt dit register de mogelijkheid om na te gaan of de wettelijke bepalingen inzake het huren van een hoofdverblijfplaats nageleefd worden.

<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 BLOK</i>	: Vlaams Blok
<i>VLD</i>	: Vlaamse Liberalen en Democraten

Abréviations dans la numérotation des publications :

DOC 51 0000/000 : Document parlementaire de la 51e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif

QRVA : Questions et Réponses écrites

CRIV : Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)

CRABV : Compte Rendu Analytique (couverture bleue)

CRIV : 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)

PLEN : Séance plénière

COM : Réunion de commission

Afkortingen bij de nummering van de publicaties :

DOC 51 0000/000 : Parlementair document van de 51e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer

QRVA : Schriftelijke Vragen en Antwoorden

CRIV : Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)

CRABV : Beknopt Verslag (blauwe kaft)

CRIV : 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)

PLEN : Plenum

COM : Commissievergadering

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
e-mail : publications@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

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'enregistrement du bail offre au preneur une protection juridique incontestable en cas de vente du bien loué. Bien que le droit d'enregistrement ait été ramené à un droit fixe (actuellement, de 25 euros), nous constatons que le preneur ne recourt pas souvent, voire jamais, à cette mesure de protection, et ce, d'une part, parce qu'il n'a généralement pas connaissance de cette obligation fiscale et, d'autre part, parce qu'il doit lui-même faire les démarches nécessaires à cet effet.

La présente proposition de loi vise à faire en sorte que lorsqu'il se présente à l'état civil d'une commune afin d'y établir sa résidence principale, le preneur présente le bail à la demande de l'officier de l'état civil, ce qui est attesté gratuitement par ce dernier.

Cette présentation est assimilée à l'obligation d'enregistrement visée à l'article 19, 3°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. L'officier de l'état civil transmet en effet le bail au fonctionnaire compétent des droits d'enregistrement en vue de son inscription.

Lorsque le bail fait l'objet d'un acte dressé par le notaire, l'officier de l'état civil ne doit plus présenter le bail en vue de son enregistrement. Dans ce cas, c'est au notaire qu'il appartient en effet de le faire.

La commune se voit également imposer l'obligation de constituer un registre des loyers conformément à un modèle fixé par le Roi. Cette obligation permet à la commune de connaître le patrimoine locatif et les loyers de la commune. Ce registre peut ainsi constituer un instrument permettant de mener la politique de logement dans la commune.

Il s'agit également d'un instrument que les parties à un bail peuvent utiliser pour vérifier si les dispositions légales relatives à la location d'une résidence principale ont été respectées correctement. La loi du 11 avril 1994 relative à la publicité de l'administration s'applique au registre.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De registratie van de huurovereenkomst geeft de huurder een duidelijke rechtsbescherming in geval van verkoop van de huurwoning. Ondanks de verlaging van het registratierecht tot een vast recht (momenteel 25 euro) stellen we vast dat de huurder nauwelijks of geen gebruik maakt van deze beschermingsmaatregel. Redenen daartoe zijn enerzijds dat de huurder meestal niet op de hoogte is van deze fiscale verplichting en anderzijds dat hij zelf de nodige stappen hiervoor moet nemen.

Dit voorstel houdt in dat wanneer een huurder zich aanbiedt op de burgerlijke stand van een gemeente om in die gemeente zijn hoofdverblijf te vestigen, hij op vraag van de ambtenaar van de burgerlijke stand de huurovereenkomst voorlegt, wat door de ambtenaar van de burgerlijke stand gratis geattesteerd wordt.

Deze voorlegging wordt gelijkgeschakeld met de registratieverplichting als bedoeld in artikel 19, 3°, van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten. De ambtenaar van de burgerlijke stand maakt immers de huurovereenkomst over aan de bevoegde ambtenaar der registratierechten voor inschrijving.

Wanneer de huurovereenkomst het voorwerp uitmaakt van een akte opgesteld door de notaris, moet de ambtenaar van de burgerlijke stand de overeenkomst niet meer ter registratie aanbieden. Dit is dan immers de taak van de notaris.

Tegelijkertijd wordt aan de gemeente de verplichting opgelegd een register van de huurprijzen aan te leggen overeenkomstig een model vastgesteld door de Koning. Deze verplichting geeft de gemeente zicht op het huurpatrimonium en de huurprijzen in de gemeente. Aldus kan dit register een beleidsinstrument zijn inzake het woon- en huisvestingsbeleid in de gemeente.

Het is tevens een instrument voor de partijen in een huurovereenkomst om na te gaan of de wettelijke bepalingen inzake het huren van een hoofdverblijfplaats correct nageleefd worden. De wet van 11 april 1994 betreffende de openbaarheid van bestuur is op het register van toepassing.

Anne-Marie BAEKE (sp.a-spirit)
Hilde CLAES (sp.a-spirit)

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

Il est inséré, dans le Code civil, un article 104*bis*, libellé comme suit:

«Art. 104*bis*. — § 1^{er}. Lors de la déclaration expresse visée à l'article 104, l'officier de l'état civil de la municipalité du lieu où l'on aura transféré son domicile demandera si le logement fait l'objet d'un bail au sens du Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 2.

Le cas échéant, la personne qui fait la déclaration expresse présentera le contrat de bail.

Lorsqu'il s'agit d'un acte sous seing privé ou passé en pays étranger, l'officier de l'état civil remettra à la personne visée à l'alinéa précédent un document attestant la présentation. Dans les cinq jours ouvrables, l'officier de l'état civil présentera gratuitement le bail à l'enregistrement, conformément à l'article 21¹ du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

§ 2. L'officier de l'État civil tient un registre des loyers.

Le Roi fixe le modèle de ce registre.».

29 mars 2004

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

In het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 104*bis* ingevoegd, luidende:

«Art. 104*bis*. — § 1. Naar aanleiding van de uitdrukkelijke verklaring als bedoeld in artikel 104 vraagt de ambtenaar van de burgerlijke stand van het gemeentebestuur waar men zijn woonplaats heeft overgebracht of de woonplaats het voorwerp uitmaakt van een huurovereenkomst als bedoeld in boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II.

Desgevallend legt de persoon die de uitdrukkelijke verklaring aflegt de huurovereenkomst voor.

Wanneer het gaat om een onderhandse akte of buitenlands verleden akte, geeft de ambtenaar van de burgerlijke stand aan de persoon zoals bedoeld in het vorige lid kosteloos een document dat de voorlegging bewijst. De ambtenaar van de burgerlijke stand biedt vervolgens kosteloos en binnen vijf werkdagen de huurovereenkomst ter registratie aan overeenkomstig artikel 21¹ van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten.

§ 2. De ambtenaar van de burgerlijke stand houdt een register van de huurprijzen bij.

De Koning bepaalt het model van dit register.».

29 maart 2004

Anne-Marie BAEKE (sp.a-spirit)
Hilde CLAES (sp.a-spirit)