

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2006-2007

9 NOVEMBRE 2006

Proposition de loi rendant obligatoire et gratuit l'enregistrement du contrat de bail

(Déposée par Mme Mia De Schamphelaere et M. Wouter Beke)

DÉVELOPPEMENTS

La présente proposition de loi vise à assurer, dans la relation entre le preneur et le bailleur, une meilleure protection à la partie la plus vulnérable, à savoir le preneur.

À l'heure actuelle, les contrats de bail peuvent être conclus tant par écrit que verbalement.

Les contrats de bail écrits, qui sont le plus souvent des contrats types, sont dans la majorité des cas établis par le bailleur. Après concertation, une adaptation est éventuellement possible mais, pour le preneur, le bail est généralement à prendre ou à laisser. S'il est vrai que le bailleur occupe une position dominante, les parties disposent au moins d'une base pour l'exécution du contrat.

Lorsque le contrat de bail est conclu verbalement, le preneur est certes protégé par la loi mais il se trouve quand même dans une position extrêmement vulnérable.

La présente proposition de loi entend mettre fin à cette situation.

L'obligation de conclure par écrit les contrats de bail relatifs à la résidence principale du preneur, conjuguée à l'enregistrement gratuit de ceux-ci, permettra de préserver au mieux les droits des deux parties.

En cas de vente d'un logement de location, le preneur ne bénéficie de la protection requise que si le bail a été enregistré.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2006-2007

9 NOVEMBER 2006

Wetsvoorstel houdende verplichte en kosteloze registratie van de huur-overeenkomst

(Ingediend door mevrouw Mia De Schamphelaere en de heer Wouter Beke)

TOELICHTING

Dit wetsvoorstel heeft tot doel in de verhouding tussen huurder en verhuurder, waarbij de huurder de zwakste partij is, een betere bescherming te waarborgen aan deze laatste.

Tot op heden kunnen huurovereenkomsten zowel schriftelijk als mondeling worden afgesloten.

Schriftelijke huurovereenkomsten, veelal standaardcontracten, worden overwegend door de verhuurder opgesteld. Na overleg is er eventueel enige aanpassing mogelijk maar veelal heeft de huurder de overeenkomst te nemen of te laten. Niettegenstaande de overheersende positie van de verhuurder hebben de partijen ten minste een basis inzake de uitvoering van de overeenkomst.

Ingeval van een mondelinge huurovereenkomst wordt de huurder weliswaar beschermd door de wet maar neemt de huurder toch een uiterst zwakke positie in.

Dit wetsvoorstel wenst hieraan een einde te stellen.

Met de verplichting de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder schriftelijk af te sluiten én de koppeling met een kosteloze registratie ervan worden de rechten van beide partijen optimaal gevrijwaard.

Ingeval van verkoop van een huurwoning geniet de huurder slechts de nodige bescherming wanneer de huurovereenkomst werd geregistreerd.

La législation actuelle, qui impose au preneur l'obligation de faire enregistrer le bail au bureau d'enregistrement contre paiement d'un droit fixe de 25 euros, ne suffit manifestement pas. Le plus souvent, le preneur ignore l'existence de cette obligation et la contribution fiscale représente quand même une charge encore trop lourde.

La présente proposition vise à simplifier l'obligation d'enregistrement.

Cette dernière est accomplie par la présentation du contrat de bail à l'officier de l'état civil, qui le certifie gratuitement.

Cette présentation est assimilée à l'obligation d'enregistrement visée à l'article 19, 3^o, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. L'officier de l'état civil assure l'enregistrement du bail en transmettant celui-ci au fonctionnaire compétent des droits d'enregistrement.

Si le contrat de bail a été établi par acte notarié, l'obligation d'enregistrement relève de la compétence du notaire instrumentant.

Afin de ne pas prendre au dépourvu les services communaux compétents et de laisser aux intéressés le temps nécessaire pour se conformer à la nouvelle loi, une période de transition de trois ans est prévue.

Concrètement, cela signifie que, si le preneur et le bailleur ont conclu leur contrat de bail verbalement, ils doivent, dans les trois ans, consigner celui-ci dans un document écrit et le présenter au service de la population de la commune où se situe le bien loué. Si le contrat de bail fait l'objet d'un document écrit non enregistré, le preneur est tenu de transmettre celui-ci au fonctionnaire du service population de la commune de son domicile dans un délai de trois ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi proposée.

*
* *

De huidige wetgeving, waarbij de huurder de overeenkomst dient te laten registreren op het registratiekantoor tegen een vast recht van 25 euro, voldoet duidelijk niet. Veelal is de huurder niet op de hoogte van deze verplichting en weegt de fiscale bijdrage toch nog te zwaar door.

Met het huidige voorstel wordt de registratieverplichting vereenvoudigd.

De registratieplicht wordt voldaan door middel van overlegging van de huurovereenkomst aan de ambtenaar van de burgerlijke stand, die de overeenkomst gratis attesteert.

De overlegging geldt als registratieverplichting zoals bedoeld in artikel 19, 3^o, van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten. De ambtenaar van de burgerlijke stand zorgt voor de registratie door overmaking van de huurovereenkomst aan de bevoegde ambtenaar der registratierechten.

Indien de huurovereenkomst bij notariële akte werd opgemaakt valt de registratieplicht onder de bevoegdheid van de instrumenterende notaris.

Om de bevoegde gemeentelijke diensten niet te overrompelen en de mensen de nodige tijd te verlenen zich te conformeren aan de nieuwe wet wordt een overgangperiode van drie jaar voorzien.

Concreet betekent dit dat ingeval van een mondelinge huurovereenkomst huurder en verhuurder hun overeenkomst binnen de drie jaar in een geschrift moeten opnemen én de huurovereenkomst moeten aanbieden aan de dienst bevolking van de gemeente waarin het verhuurde goed gelegen is. In het geval van een niet geregistreerde schriftelijke huurovereenkomst, dient de huurder het geschreven document over te maken aan de ambtenaar van de bevolkingdienst van zijn woonplaats binnen de termijn van drie jaar volgend op het van kracht worden van deze wet.

Mia DE SCHAMPHELAERE.
Wouter BEKE.

*
* *

PROPOSITION DE LOIArticle 1^{er}

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

Art. 2

L'article 104 du Code civil est complété par l'alinéa suivant :

«Le cas échéant, une copie du contrat de bail est remise à l'officier de l'état civil de la commune du nouveau domicile. Ce dernier présente gratuitement le bail à l'enregistrement dans un délai de huit jours, conformément à l'article 21, 1^o, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.»

Art. 3

L'article 1714 du Code civil, modifié en dernier lieu par la loi du 20 février 1991, est complété par l'alinéa suivant :

« Sans préjudice de l'alinéa précédent, un contrat de bail relatif à la résidence principale du preneur est conclu par écrit. »

Art. 4

Pour les contrats de bail conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi, une période de transition de trois ans est prévue.

14 juillet 2006.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

Artikel 104 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld met het volgende lid :

«In voorkomend geval wordt een kopie van de huurovereenkomst overhandigd aan de ambtenaar van de burgerlijke stand van de nieuwe woonplaats. De ambtenaar biedt, overeenkomstig artikel 21, 1^o, van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten, binnen een termijn van acht dagen de huurovereenkomst kosteloos ter registratie aan.»

Art. 3

Artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek, laatst gewijzigd bij de wet van 20 februari 1991, wordt aangevuld met het volgende lid :

« Onverminderd het vorige lid wordt een huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder schriftelijk aangegaan. »

Art. 4

Voor huurovereenkomsten afgesloten vóór de inwerkingtreding van deze wet wordt in een overgangperiode van drie jaar voorzien.

14 juli 2006.

Mia DE SCHAMPHELAERE.
Wouter BEKE.