

# BELGISCHE SENAAAT

---

ZITTING 2008-2009

---

31 MAART 2009

---

**Wetsvoorstel tot aanvulling van de Woninghuurwet met betrekking tot de aanrekening van bemiddelingskosten van een vastgoedmakelaar aan de huurder**

---

## AMENDEMENTEN

---

Nr. 1 VAN MEVROUW SCHELFHOUT

Art. 2

**Dit artikel vervangen door wat volgt :**

« Art. 2. — In het Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling II, wordt een artikel 5ter ingevoegd, luidende :

« Bemiddeling door een derde voor de verhuring van het gehuurde goed

Art. 5ter. Wordt voor niet geschreven gehouden, elk beding dat de kosten voor de bemiddeling door een derde voor de verhuring van het gehuurde onroerend goed ten laste legt van de huurder, tenzij de huurder de werkelijke opdrachtgever is van de bemiddelingsopdracht. »

Verantwoording

Het amendement heeft als doel de tekst van het wetsvoorstel te verduidelijken.

Duidelijk wordt gesteld dat elk beding dat de bemiddelingskosten door een derde begaan voor de verhuring van een

---

Zie:

Stukken van de Senaat :

4-1047 - 2008/2009 :

Nr. 1 : Wetsvoorstel van mevrouw Schelfhout c.s.

# SÉNAT DE BELGIQUE

---

SESSION DE 2008-2009

---

31 MARS 2009

---

**Proposition de loi complétant la loi sur les baux à loyer en ce qui concerne l'imputation au preneur des frais de médiation d'un agent immobilier**

---

## AMENDEMENTS

---

N° 1 DE MME SCHELFHOUT

Art. 2

**Remplacer cet article par ce qui suit :**

« Art. 2. — Dans le livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil, il est inséré un article 5ter rédigé comme suit :

« Intervention d'un tiers à la location du bien loué

Art. 5ter. Est réputée non écrite toute clause qui met à charge du preneur les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location du bien loué, sauf si le preneur est le véritable commanditaire de l'intervention. »

Justification

Le présent amendement vise à préciser le texte de la proposition de loi.

L'article ainsi amendé indique clairement que toute clause visant à mettre à charge du preneur les frais d'intervention d'un tiers

---

Voir:

Documents du Sénat :

4-1047 - 2008/2009 :

N° 1 : Proposition de loi de Mme Schelfhout et consorts.

onroerend goed dat door de huurder tot hoofdverblijfplaats bestemd wordt, als niet geschreven dient beschouwd te worden, tenzij de huurder de werkelijke opdrachtgever is van de bemiddelingsopdracht.

Als bemiddelingskost moet worden begrepen elke rechtstreekse of onrechtstreekse kost die voortvloeit uit de opdracht van een bemiddelende derde, met het oog op de totstandkoming van een huurovereenkomst of het zoeken van een nieuwe huurder bij het beëindigen van de huurovereenkomst, conform de bepalingen van de woninghuurwet en ongeacht deze beëindiging gebeurt op initiatief van de huurder of de verhuurder.

Het amendement viseert « elk beding » dat de bedoelde kosten ten laste legt van de huurder, waarbij dit ook slaat op eventuele bedingen die in overeenkomsten, andere dan de woninghuurovereenkomst, zouden vervat zijn. Zo wordt vermeden dat men de bemiddelingsopdracht middels een andere overeenkomst zou regelen.

Els SCHELFHOUT.  
Tony VAN PARYS.  
Guy SWENNEN.  
Pol VAN DEN DRIESSCHE.  
Francis DELPÉRÉE.

Nr. 2 VAN DE HEER **DELPÉRÉE** C.S.

Opschrift

**In de Franse tekst van het opschrift, de woorden « de médiation » vervangen door de woorden « d'intervention ».**

Verantwoording

Dit amendement strekt ertoe het opschrift van het voorstel in overeenstemming te brengen met de tekst ervan.

Nr. 3 VAN MEVROUW **DEFRAIGNE** EN DE HEER **COLLAS**

Art. 2

**Het voorgestelde artikel 5ter vervangen als volgt :**

*« Elk beding dat de bemiddelingskosten van de vastgoedmakelaar voor de verhuring van het gehuurde onroerende goed ten laste van de huurder legt wordt voor niet geschreven gehouden, tenzij de huurder de werkelijke opdrachtgever is van de bemiddelingsopdracht van de vastgoedmakelaar. »*

relatifs à la location d'un bien immobilier que le preneur destine à être sa résidence principale, est réputée non écrite sauf si le preneur est le véritable commanditaire de l'intervention.

Par frais d'intervention, il faut entendre tous les frais directs ou indirects qui résultent de la mission d'intervention d'un tiers, en vue de conclure un bail ou de rechercher un nouveau preneur en cas de résiliation du bail, conformément aux dispositions de la loi sur les baux à loyer et indépendamment de la question de savoir qui du preneur ou du bailleur est à l'origine de cette résiliation.

L'amendement vise « toute clause » qui met les frais en question à charge du preneur. Sont ainsi concernées également les clauses éventuelles qui sont contenues dans d'autres contrats que le bail. On évite ainsi que la mission d'intervention soit réglée par un autre contrat.

N° 2 DE M. **DELPÉRÉE** ET CONSORTS

Intitulé

**Dans le texte français de l'intitulé, remplacer les mots « de médiation » par les mots « d'intervention ».**

Justification

Mise en concordance de l'intitulé de la proposition de loi avec le texte de celle-ci.

Francis DELPÉRÉE.  
Tony VAN PARYS.  
Els SCHELFHOUT.

N° 3 DE MME **DEFRAIGNE** ET M. **COLLAS**

Art. 2

**Remplacer l'article 5ter proposé par ce qui suit :**

*« Est réputée non écrite toute clause qui met à charge du preneur les frais d'intervention de l'agent immobilier relatifs à la location de l'immeuble loué sauf si le preneur est le véritable commettant de la mission d'intervention de l'agent immobilier. »*

Christine DEFRAIGNE.  
Berni COLLAS.

Nr. 4 VAN DE HEER **DELPÉRÉE** C.S.

(Subamendement op amendement nr. 1)

## Art. 2

**De volgende wijzigingen aanbrengen :**

**1° In het opschrift van het voorgestelde artikel 5ter de woorden «gehuurde goed» vervangen door de woorden «onroerend goed»;**

**2° In het voorgestelde artikel 5ter het woord «gehuurde» doen vervallen.**

## Verantwoording

Overeenstemming van de tekst.

Nr. 5 VAN DE HEER **MAHOUX** C.S.

## Opschrift

**In het opschrift, het woord «vastgoedmakelaar» vervangen door het woord «derde».**

## Verantwoording

Technische verbetering.

N° 4 DE M. **DELPÉRÉE** ET CONSORTS

(Sous-amendement à l'amendement n° 1)

## Art. 2

**Apporter les modifications suivantes :**

**1° Dans l'intitulé de l'article 5ter proposé, remplacer les mots « du bien loué » par les mots « de l'immeuble »;**

**2° Dans l'article 5ter proposé, remplacer les mots « du bien loué » par les mots « de l'immeuble ».**

## Justification

Concordance de texte.

Francis DELPÉRÉE.  
Tony VAN PARYS.  
Els SCHELFHOUT.

N° 2 DE M. **MAHOUX** ET CONSORTS

## Intitulé

**Dans l'intitulé, remplacer les mots « agent immobilier » par le mot « tiers ».**

## Justification

Correction technique.

Philippe MAHOUX.  
Paul WILLE.  
Els SCHELFHOUT.