

**BELGISCHE SENAAAT**


---

**ZITTING 2008-2009**


---



---

22 APRIL 2009

---

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

**VERSLAG**

**NAMENS DE COMMISSIE VOOR  
DE JUSTITIE  
UITGEBRACHT DOOR  
DE HEER COLLAS**

---

**I. INLEIDING**

Dit wetsvoorstel werd ingediend op 5 december 2008. Op 11 december 2008 werd het in overweging genomen en naar de commissie voor de Justitie verzonden. De commissie heeft het voorstel besproken tijdens haar vergaderingen van 18 februari, 31 maart en 22 april 2009, in aanwezigheid van de minister van Justitie.

**SÉNAT DE BELGIQUE**


---

**SESSION DE 2008-2009**


---



---

22 AVRIL 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**

**RAPPORT**

**FAIT AU NOM DE LA COMMISSION  
DE LA JUSTICE  
PAR  
M. COLLAS**

---

**I. INTRODUCTION**

La proposition de loi qui fait l'objet du présent rapport a été déposée le 5 décembre 2008. Elle a été prise en considération et envoyée à la commission de la Justice le 11 décembre 2008. La commission l'a examinée au cours de ses réunions des 18 février, 31 mars et 22 avril 2009, en présence du ministre de la Justice.

Samenstelling van de commissie / Composition de la commission :

**Voorzitter / Président :** Patrik Vankrunkelsven.

**Leden / Membres :**

CD&V	Sabine de Bethune, Hugo Vandenberghe, Pol Van den Driessche, Tony Van Parys.
MR	Alain Courtois, Marie-Hélène Crombé-Berton, Christine Defraigne.
Open Vld Vlaams Belang PS sp.a	Martine Taelman, Patrik Vankrunkelsven. Hugo Coveliers, Anke Van dermeersch. Christophe Collignon, Philippe Mahoux. Guy Swennen, N.
CDH Écolo	Vanessa Matz. Carine Russo.

**Plaatsvervangers / Suppléants :**

Wouter Beke, Dirk Claes, Nahima Lanjri, Els Schelfhout, Elke Tindemans.  
Berni Collas, Alain Destexhe, Philippe Monfils, François Roelants du Vivier.  
Roland Duchatelet, Marc Verwilghen, Paul Wille.  
Yves Buysse, Jurgen Ceder, Joris Van Hauthem.  
Sfia Bouarfa, Joëlle Kapompolé, Philippe Moureaux.  
Johan Vande Lanotte, Myriam Vanlerberghe, André Van Nieuwerkerke.  
Francis Delpérée, Jean-Paul Procureur.  
José Daras, Josy Dubié.

---

*Zie :*
**Stukken van de Senaat :**

**4-1047 - 2008/2009 :**

- Nr. 1 : Wetsvoorstel van mevrouw Schelfhout c.s.  
Nr. 2 : Amendementen.

---

*Voir :*
**Documents du Sénat :**

**4-1047 - 2008/2009 :**

- N° 1 : Proposition de loi de Mme Schelfhout et consorts.  
N° 2 : Amendements.

## II. INLEIDENDE UITEENZETTING DOOR MEVROUW ELS SCHELFHOUT, INDIENER VAN HET WETSVORSTEL

Mevrouw Schelfhout verduidelijkt dat voorliggend wetsvoorstel een aanpassing beoogt van de woninghuurwet. Eigenaars van een huurpand doen immers steeds meer een beroep op een vastgoedmakelaar bij het vinden van een nieuwe huurder. De bemiddelingskosten lopen al gauw op tot een halve, zelfs tot een volledige maand huur. Men stelt vast dat deze kostprijs vaak wordt doorgerekend aan de huurder.

Aangezien het de verhuurder is die de opdracht geeft voor bemiddeling, strookt deze praktijk niet met de economische en juridische realiteit; de huurder heeft hierbij geen enkel belang, maar moet wel de tegenprestatie leveren.

De vastgoedmakelaars blijken zelf geen vragende partij te zijn voor deze praktijk en vinden dat zelfs een laakbare praktijk. Ze hebben echter geen instrumenten om hiertegen op te treden. Aangezien zij ook competitief willen blijven ten aanzien van hun collega's zien zij zich verplicht de kosten door te rekenen. In bepaalde regio's, waar het aanbod van betaalbare huurwoningen veeleer krap is, is deze praktijk zelfs schering en inslag.

Sommige vastgoedmakelaars gaan zelfs nog een stap verder en rekenen bijvoorbeeld ook dossierkosten aan.

Deze praktijken treffen vooral de zwakste personen in onze samenleving. Ook vastgoedmakelaars die hun beroepswerkzaamheden wel te goeder trouw uitoefenen zijn het slachtoffer van dergelijke oneerlijke concurrentie.

Daarom bepaalt het voorstel dat de vastgoedmakelaar geen honoraria, voordelen of beloningen mag ontvangen van de huurder tenzij die laatste de werkelijke opdrachtgever is van de bemiddelingsopdracht, en wordt in het Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling II een artikel *5ter* ingevoegd.

## III. BESPREKING

De heer Collas schaaft zich achter de doelstellingen van het hier ter bespreking voorliggende wetsvoorstel. Hij denkt dat het nuttig kan zijn het Algemeen Eigenaarssyndicaat om zijn mening te vragen inzake de voorgestelde wijziging.

De heer Swennen juicht de bedoeling van voorliggend wetsvoorstel heel erg toe. Wel heeft spreker enkele vragen bij het feit dat een geschreven andersluidend beding als nietig wordt beschouwd. Moet men geen stap verder gaan om te verhinderen dat men deze

## II. EXPOSÉ INTRODUCTIF DE MME ELS SCHELFHOUT, AUTEUR DE LA PROPOSITION DE LOI

Mme Schelfhout précise que la proposition de loi à l'examen vise à adapter la loi sur les baux à loyer. Pour trouver un nouveau locataire, les propriétaires d'immeubles ont de plus en plus souvent recours aux services d'un agent immobilier. Les frais d'intermédiation peuvent facilement atteindre une somme correspondant à un demi-mois, voire un mois complet de loyer. L'on constate que ces frais sont souvent répercutés sur le locataire.

Étant donné que c'est le bailleur qui a recours à l'intermédiation, la pratique dénoncée ne correspond pas à la réalité économique et juridique; le locataire n'en retire aucun intérêt mais c'est quand même lui qui doit en assumer la contrepartie.

Les agents immobiliers ne sont eux-mêmes pas demandeurs d'une telle pratique, qu'ils jugent même contestable. Cependant, ils ne disposent d'aucun instrument pour s'y opposer. Comme ils tiennent également à rester compétitifs par rapport à leurs collègues, ils se voient contraints de répercuter les frais. Dans certaines régions, où les logements locatifs abordables sont rares, cette pratique est même monnaie courante.

Certaines agences immobilières vont encore plus loin en imputant par exemple également des frais de dossier.

Ces pratiques frappent surtout les personnes les plus fragilisées de notre société. Les agents immobiliers qui font leur travail de bonne foi sont également victimes de cette concurrence déloyale.

La proposition prévoit dès lors que l'agent immobilier ne peut recevoir des honoraires, des avantages ou des rémunérations du locataire, sauf si ce dernier est le véritable commanditaire de l'intermédiation, et elle insère en ce sens un article *5ter* dans le livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil.

## III. DISCUSSION

M. Collas se rallie aux objectifs de la proposition de loi à l'examen. Il pense qu'il serait utile de demander l'avis du syndicat national des propriétaires sur la modification proposée.

M. Swennen se réjouit vivement de l'objectif de la proposition de loi à l'examen. L'intervenant s'interroge néanmoins sur le fait que toute stipulation écrite contraire est réputée nulle et non avenue. Ne faut-il pas aller plus loin et empêcher que ces pratiques soient

praktijken toch gaat toepassen, hoewel dit niet op papier wordt gezet? Men zou in een strafrechtelijke sanctie kunnen voorzien.

Ook de heer Mahoux kan zich in de filosofie van het wetsvoorstel vinden. Men dient te voorkomen dat de verhuurder zich genoodzaakt ziet om het feit dat hij een beroep heeft gedaan op een immobiliënkantoor, door te rekenen aan de huurder.

Hij is het eens met de opmerking van de heer Swennen in verband met de sanctie. Een huurovereenkomst hoeft niet verplicht geschreven te zijn. Het voorgestelde tweede lid van artikel 5ter bepaalt dat het beding voor niet geschreven wordt gehouden. Volstaat dit? In de toelichting is er sprake van een overeenkomst die «nietig» is. Als formulering lijkt dit duidelijker, aangezien ze toegepast kan worden op geschreven zowel als op ongeschreven overeenkomsten.

Het wetsvoorstel verwijst ook nog naar het begrip «werkelijke opdrachtgever van de bemiddelingsopdracht». Hoe gaat men die werkelijke opdrachtgever identificeren?

De heer Mahoux vermeldt het geval van een kandidaat-huurder die naar een immobiliënkantoor stapt met het verzoek om voor hem een pand te zoeken. Dient hij met de bemiddelaar een overeenkomst te ondertekenen om als «werkelijke opdrachtgever» beschouwd te worden? Het begrip «werkelijke opdrachtgever» en de manier waarop men als dusdanig geïdentificeerd wordt, dienen verduidelijkt te worden.

Mevrouw Schelfhout zal een amendement indienen om aan deze opmerkingen tegemoet te komen.

De minister staat positief tegenover voorliggend wetsvoorstel dat poogt een oplossing te vinden om in te gaan tegen de laakbare praktijken die vooral voorkomen in de streken rond Brugge, de kust en het Waasland.

Uit de toelichting blijkt dat het wetsvoorstel twee problemen viseert, namelijk enerzijds het probleem van de bemiddelingskosten die ten laste gelegd worden van de huurder, terwijl de verhuurder lastgever is en de makelaar de lasthebber, en anderzijds het probleem dat de huurders ertoe verplicht worden om bij het einde van de huurovereenkomst bij dezelfde vastgoedmakelaar een nieuwe huurder te vinden. Dit laatste probleem is enigszins onduidelijk. Welke zijn dan de partijen bij deze situatie? De tekst van voorgesteld artikel 5ter lijkt trouwens geen oplossing te bieden voor dit probleem.

Verder is het niet geheel duidelijk of men enkel de bemiddelingskosten *sensu strictu* bedoelt of ook andere kosten, zoals bijvoorbeeld de kosten met betrekking tot de opening van het dossier.

malgré tout mises en œuvre, même si cela n'a pas été stipulé par écrit? L'on pourrait prévoir une sanction pénale.

M. Mahoux s'inscrit également dans la philosophie de la proposition de loi. Il faut éviter que le bailleur reporte, par contrainte, sur le preneur, le fait qu'il se soit adressé à une agence immobilière.

Il se rallie à la remarque de M. Swennen sur la sanction. Il n'est pas obligatoire qu'un bail soit écrit. L'article 5ter, alinéa 2, proposé, prévoit que la clause est réputée non écrite. Est-ce suffisant? Dans les développements, il est fait état de «convention nulle et non avenue». Ce libellé semble plus clair car cela vise tant les conventions écrites que verbales.

Par ailleurs, la proposition de loi renvoie à la notion de «véritable commanditaire de l'intermédiation». Comment va-t-on identifier ce véritable commanditaire?

M. Mahoux cite le cas du candidat locataire qui s'adresse à une agence immobilière pour lui demander de lui trouver un bien. Faut-il qu'il signe un contrat avec l'intermédiaire pour qu'on le considère comme véritable commanditaire? Il faudrait préciser la notion et la manière dont on identifie le véritable commanditaire.

Mme Schelfhout déposera un amendement afin de répondre aux observations formulées.

Le ministre est favorable à la proposition de loi à l'examen car elle tente de trouver une solution pour déjouer les pratiques répréhensibles surtout constatées dans la région de Bruges, à la côte et dans le pays de Waas.

Il ressort des développements que la proposition de loi vise deux problèmes: d'une part, celui des frais d'intermédiation imputés au locataire alors que le bailleur est le mandant et l'agent immobilier le mandataire, et d'autre part, le fait qu'en cas de cessation du bail, le locataire soit obligé de recourir au même agent immobilier pour trouver un nouveau locataire. Ce dernier problème est assez ambigu. Quelles sont les parties en cause dans un tel cas de figure? Le texte de l'article 5ter proposé ne semble d'ailleurs pas de nature à résoudre ce problème.

D'autre part, l'on n'aperçoit pas de manière tout à fait précise si la proposition vise les frais d'intermédiation au sens strict ou si elle englobe également d'autres frais, tels que ceux liés à l'ouverture du dossier.

Spreker wijst erop dat ook het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars (BIV) voorstander is van een regeling van de bemiddelingskosten en dat zij bereid zijn hun deontologische code aan te passen in functie van het wetsvoorstel.

Ten slotte stipt spreker aan dat de bepalingen van deze afdeling met betrekking tot de huurwetgeving van dwingend recht zijn. Aldus rijst de vraag of het tweede lid van het voorgestelde artikel 5ter niet overbodig is.

De heer Mahoux wil graag meer vernemen over huurovereenkomsten die de huurder aan het einde van de overeenkomst verplichten om een nieuwe huurder te vinden, maar tevens een beroep te doen op dezelfde bemiddelaar. Hij is niet op de hoogte van dergelijke praktijken. Men dient zich tegen die praktijken te verzetten, door te bepalen dat elk geding waardoor, op welk moment ook, de kosten van de bemiddeling op de huurder verhaald kunnen worden, nietig is.

Wat de situatie betreft van een persoon die het zoeken naar een woning toevertrouwt aan een bemiddelaar, ondertekent die persoon een overeenkomst met de bemiddelaar waarin die opdracht hem wordt toevertrouwd, en dit onafhankelijk van de verhuurder. Deze persoon doet een beroep op de diensten van een vastgoedmakelaar. De zoekopdracht staat los van de huurovereenkomst die ondertekend gaat worden.

Naar aanleiding van de discussie, dient mevrouw Schelfhout c.s. een amendement in dat ertoe strekt het voorgestelde artikel 5ter te herschrijven en te verduidelijken (stuk Senaat, nr. 4-1047/2, amendement nr. 1). Er wordt duidelijk gesteld dat elk beding dat de kosten voor de bemiddeling door een derde begaan voor de verhuring van een onroerend goed ten laste legt van de huurder, als niet geschreven dient te worden beschouwd, 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 ten laste legt van de huurder, zodat wordt vermeden dat men de bemiddelingsopdracht middels een andere overeenkomst zou regelen.

De heer Collas herinnert eraan dat zijn fractie bereid is het voorliggende wetsvoorstel te steunen, maar verkiest in de Franse tekst het woord « intermédiation », zoals voorgesteld door de dienst Wetsevaluatie.

De heer Delpérée merkt op dat deze suggestie betrekking had op de concordantie tussen het op-

L'intervenant souligne que l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI) prône lui aussi un règlement des frais d'intermédiation et se dit prêt à adapter son code déontologique au contenu de la proposition de loi.

Enfin, l'intervenant met l'accent sur le fait que les dispositions de la section visée du Code civil concernant la législation relative aux baux à loyer sont impératives. La question se pose dès lors de savoir si l'alinéa 2 de l'article 5ter proposé n'est pas superflu.

M. Mahoux demande des précisions sur les baux qui imposent au preneur, en fin de bail, l'obligation de trouver un nouveau locataire mais également de faire appel au même intermédiaire. Il n'a pas connaissance de telles pratiques. Il faut s'opposer à ces pratiques en prévoyant que toute clause qui mettrait à charge du preneur, à quelque moment que ce soit, le coût de l'intermédiaire, est nulle et non avenue.

Pour la situation de la personne qui confie à un intermédiaire le soin de lui chercher un logement, elle signe un contrat avec cet intermédiaire pour lui confier cette démarche, indépendamment du bailleur. Elle fait appel aux services d'un agent immobilier. Cette mission n'a rien à voir avec le bail qui sera signé.

À la suite de la discussion, Mme Schelfhout et consorts déposent un amendement visant à réécrire et à préciser l'article 5ter proposé (doc. Sénat, n° 4-1047/2, amendement n° 1). Il est précisé que toute clause qui met à charge du preneur les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location d'un bien loué doit être 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, de manière à éviter que la mission d'intervention soit réglée par un autre contrat.

M. Collas rappelle que son groupe est disposé à soutenir la proposition de loi à l'examen, mais préfère utiliser le terme « intermédiation », conformément à la suggestion du service d'Évaluation de la législation.

M. Delpérée fait observer que cette dernière suggestion portait sur la concordance entre l'intitulé,

schrift, waar sprake is van « médiation », en de tekst van het voorstel zelf, die het over « intermédiation » heeft. Het amendement heeft het dan weer over « intervention ». Spreker verkiest dat laatste woord boven het woord « intermédiation », dat een neologisme is en een tautologie, aangezien « médiation » per definitie tussen twee personen plaatsvindt. Als het amendement wordt aangenomen, moet het opschrift in die zin worden aangepast. Spreker dient desbetreffend een amendement in (stuk Senaat, nr. 4-1047/2, amendement nr. 2).

Mevrouw Defraigne merkt op dat de vastgoedmakelaar een gemachtigde is en een commissie ontvangt. Het betreft dus makelaardij. Het Franse woord « intervention » is veel algemener en kan bijvoorbeeld ook expertisekosten omvatten. Het is erg belangrijk dat de terminologie nauwkeurig is, aangezien de woordkeuze zeer concrete economische gevolgen zal hebben voor het ten laste nemen van de kosten. Afgaande op het opschrift, lijkt het er in dit geval op dat de wet oorspronkelijk specifiek de kosten van de vastgoedmakelaar op het oog had. Het is dus beter dit expliciet in de tekst te vermelden. Spreekster en de heer Collas dienen hiertoe amendement nr. 3 in (stuk Senaat, nr. 4-1047/2), dat bovendien het voorgestelde artikel 5ter anders formuleert.

De heer Mahoux is het niet met de vorige spreekster eens omdat haar standpunt hem te beperkend lijkt. Hij is van mening dat geen enkele tussenpersoon de kosten van zijn interventie op de huurder mag verhalen, als de verhuurder om die interventie heeft verzocht. Spreker dient dan ook een amendement in dat ertoe strekt het woord « vastgoedmakelaar » te vervangen door het woord « derde » (amendement nr. 5, Stuk Senaat, nr. 4-1047/2).

De heer Vankrunkelsven besluit dat de concordantie van de Nederlandse en de Franse tekst ook moet worden hersteld waar de Nederlandse tekst gewag maakt van het « gehuurde onroerende goed »; in de Franse tekst is er immers sprake van « bien loué ». Men zou best de woorden « onroerend goed », « immeuble » gebruiken, zowel in het opschrift van het artikel als in de tekst zelf van artikel 5ter.

Om in te gaan op die laatste opmerking, dienen de heer Delpérée c.s. amendement nr. 4 in (stuk Senaat, nr. 4-1047/2, subamendement op amendement nr. 1).

De heer Mahoux vraagt zich af hoe een huurder de opdrachtgever van een interventie kan zijn. De enige mogelijke situatie is die waarin de huurder een tussenpersoon vraagt om een pand voor hem te vinden. Het immobiliënkantoor wordt dan verondersteld dit pand te vinden en een makelaarsloon aan te rekenen dat gebaseerd is op de huurprijs van het gevonden pand.

où figure le terme « médiation », et le texte de la proposition, qui parle d'« intermédiation ». L'amendement, lui, parle d'« intervention ». L'orateur préfère ce dernier terme à celui d'intermédiation, qui constitue un néologisme et une tautologie, la médiation intervenant par définition entre deux personnes. Si l'amendement est adopté, l'intitulé devra être adapté dans le même sens. L'intervenant dépose un amendement en ce sens (doc. Sénat, n° 4-1047/2, amendement n° 2).

Mme Defraigne fait observer que l'agent immobilier est mandataire et perçoit une commission. Il s'agit donc d'un courtage. Or, le terme « intervention » est beaucoup plus général, et peut viser également, par exemple, des frais d'expertise. La précision dans le choix des termes a une grande importance, car ce choix aura des conséquences économiques très concrètes dans la prise en charge des frais. En l'occurrence, il semble que l'intention initiale de la proposition de loi était, si l'on en croit son intitulé, de viser de façon spécifique les frais de l'agent immobilier. Il serait donc préférable de le nommer explicitement dans le texte. L'oratrice et M. Collas déposent à cet effet l'amendement n° 3 (doc. Sénat, n° 4-1047/2), qui propose en outre une reformulation de l'article 5ter proposé.

M. Mahoux ne partage pas le point de vue de la précédente intervenante, qui lui paraît trop restrictif. Il estime qu'aucun intermédiaire ne peut reporter sur le preneur les frais de son intervention lorsque celle-ci est demandée par le bailleur. L'orateur dépose dès lors un amendement tendant à remplacer les mots « agent immobilier » par le mot « tiers » (amendement n° 5, doc. Sénat n° 4-1047/2).

M. Vankrunkelsven souligne la nécessité de rétablir également la concordance entre le texte néerlandais, qui fait mention de « gehuurde onroerende goed », et le texte français, où il est question de « bien loué ». Il vaudrait mieux utiliser les mots « onroerend goed » et « immeuble » tant dans l'intitulé que dans le texte proprement dit de l'article 5ter.

Pour rencontrer cette dernière observation, M. Delpérée et consorts déposent l'amendement n° 4 (doc. Sénat, n° 4-1047/2, sous-amendement à l'amendement n° 1).

M. Mahoux se demande comment un preneur peut être commanditaire d'une intervention. Le seul cas envisageable est celui où il demande à un intermédiaire de lui trouver un logement. L'agence immobilière, par hypothèse, trouve ce logement, et établit ses honoraires en fonction du loyer du bien qu'elle a trouvé.

De heer Delpérée antwoordt dat het voorstel doelt op de omgekeerde hypothese, waarbij de verhuurder een pand wenst te verhuren en daarvoor een kantoor inschakelt, waarna hij de kosten van de interventie doorrekent aan de huurder. Dit is wat het voorstel wenst te verbieden.

De heer Mahoux begrijpt niet waarom de som die aan de huurder wordt gevraagd gebaseerd zou zijn op de huurprijs van het pand, en niet op de door de makelaar geleverde dienst.

Mevrouw Schelfhout meent dat er moeilijk iets kan worden gedaan aan de inhoudelijke prijsafspraken. Spreekster wil echter de praktijk aan de kaak stellen waarbij de verhuurder een beroep doet op een immobiliënkantoor om een huurder te zoeken, terwijl de kosten voor deze bemiddeling worden doorgerekend aan de huurder.

De heer Delpérée merkt op dat er in het wetsvoorstel geen gewag wordt gemaakt van de manier waarop het makelaarsloon wordt berekend. Het klopt wel dat de tekst het heeft over de kosten « voor de verhuring van het gehuurde onroerende goed », terwijl er eigenlijk « het onroerende goed » hoort te staan, aangezien het betreffende goed op dat moment nog niet gehuurd is. In dit verband verwijst spreker naar zijn amendement nr. 4 (zie hoger).

#### IV. STEMMINGEN

Amendement nr. 2 van de heer Delpérée *cs* wordt aangenomen met 7 stemmen en 2 onthoudingen.

Artikel 1 wordt eenparig aangenomen door de 9 aanwezige leden.

Amendement nr. 3 wordt ingetrokken.

De amendementen nr. 4 en 5 en het amendement nummer 1 als gesubamendeerd, worden eenparig aangenomen door 9 aanwezige leden.

Het geamendeerde wetsvoorstel in zijn geheel wordt eenparig aangenomen door de 9 aanwezige leden.

Dit verslag wordt eenparig aangenomen door de 9 aanwezige leden.

*Le rapporteur,*

Berni COLLAS.

*Le président,*

Patrik VANKRUNKELSVEN.

M. Delpérée répond que l'objet de la proposition vise l'hypothèse inverse, où c'est le bailleur qui entend louer un bien, et qui recourt pour cela à une agence immobilière, puis met les frais d'intervention de celle-ci à charge du locataire. C'est cela que la proposition tend à interdire.

M. Mahoux ne comprend pas pourquoi le montant réclamé au preneur serait calculé en fonction du loyer du bien, et non en fonction de la prestation de l'agent immobilier.

Mme Schelfhout estime qu'on peut difficilement intervenir au niveau des ententes concrètes sur les prix. L'intervenante souhaite toutefois dénoncer la pratique qui consiste, pour le bailleur, à recourir à une agence immobilière pour trouver un locataire, tout en imputant les frais de cette intervention au locataire.

M. Delpérée fait observer qu'il n'est pas question, dans la proposition de loi, de la manière dont est calculée la rémunération de l'agent immobilier. Toutefois, il est exact que le texte parle des frais « relatifs à la location du bien loué », alors qu'il faudrait viser plutôt les frais « d'un bien », puisque, par hypothèse, le bien en question n'est pas encore loué. L'orateur renvoie à ce sujet à son amendement n° 4 (voir *supra*).

#### IV. VOTES

L'amendement n° 2 de M. Delpérée et consorts est adopté par 7 voix et 2 abstentions.

L'article 1<sup>er</sup> est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

L'amendement n° 3 est retiré.

Les amendements n°s 4 et 5, et l'amendement n° 1 tel que sous-amendé, sont adoptés à l'unanimité des 9 membres présents.

L'ensemble de la proposition de loi, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

Le présent rapport a été adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

*Le rapporteur,*

Berni COLLAS.

*Le président,*

Patrik VANKRUNKELSVEN.