

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

9 décembre 2006

PROJET DE LOI-PROGRAMME**AMENDEMENTS**

déposés en commission des Finances

N° 11 DE MM. **DEVLIES ET BOGAERT**

Art. 39

Supprimer le point a).**JUSTIFICATION**

Voir la justification orale.

N° 12 DE MM. **DEVLIES ET BOGAERT**

Art. 39bis (nouveau)

Insérer un article 39bis, libellé comme suit:*«Art. 39bis. – L'article 39, a), entre en vigueur le 1^{er} janvier 2008.».*

Documents précédents :

Doc 51 **2773/ (2006/2007)** :001 : Projet de loi-programme (Partie I).
001 : Projet de loi-programme (Partie II).
003 à 012 : Amendements.BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

9 december 2006

ONTWERP VAN PROGRAMMAWET**AMENDEMENTEN**

ingediend in de commissie voor de Financiën

Nr. 11 VAN DE HEREN **DEVLIES EN BOGAERT**

Art. 39

Punt a doen vervallen.**VERANTWOORDING**

Zie mondelinge toelichting.

Nr. 12 VAN DE HEREN **DEVLIES EN BOGAERT**

Art. 39bis (nieuw)

Een artikel 39bis invoegen, luidend als volgt:*«Art. 39bis. — Artikel 39, a) treedt in werking vanaf 1 januari 2008.».*

Voorgaande documenten :

Doc 51 **2773/ (2006/2007)** :001 : Ontwerp van programmawet (Deel I).
001 : Ontwerp van programmawet (Deel II).
003 tot 012 : Amendementen.

JUSTIFICATION

Après avoir pris sa décision, l'autorité fédérale a déjà pu se préparer minutieusement à l'extension de l'assujettissement des autorités à la TVA aux opérations exemptées en vertu de l'article 44 du Code de la TVA. Les adaptations nécessaires ont été apportées à la comptabilité performante de l'autorité fédérale, telle qu'elle a été contrôlée par la Cour des comptes et largement commentée dans son 175^e rapport.

Ce n'est qu'aujourd'hui que les autres autorités (territoriales) sont informées de cette décision de l'autorité fédérale. Cette extension implique l'organisation d'une formation supplémentaire pour les receveurs communaux, ainsi que l'harmonisation des différents services, la mise en place d'un flux d'informations des services techniques vers les services administratifs et enfin l'adaptation des programmes comptables. Il est impossible de réaliser une telle modification dans les 10 jours suivant la publication de cette loi au *Moniteur belge*.

Étant donné que le législateur fédéral n'a certainement pas l'intention de mettre les autres autorités dans l'impossibilité de respecter les lois fédérales d'ordre public, le présent amendement prévoit de reporter d'un an l'entrée en vigueur de la mesure d'extension de l'assujettissement à la TVA.

N° 13 DE M. TOMMELEIN ET CONSORTS

Art. 39bis (nouveau)

Insérer un article 39bis, libellé comme suit:

«Art. 39bis. — L'article 39 entre en vigueur le 1^{er} juillet 2007.».

VERANTWOORDING

De federale overheid heeft ingevolge haar beslissing zich reeds grondig kunnen voorbereiden op de uitbreiding van de BTW-plicht van de overheden naar de handelingen die krachtens artikel 44 W.BTW zijn vrijgesteld. De nodige aanpassingen werden aangebracht aan haar performante boekhouding zoals gecontroleerd door het Rekenhof en nog uitvoerig becommentarieerd in haar 175^{ste} jaarverslag.

De andere (territoriale) overheden worden nu pas in kennis gesteld van deze beslissing van de federale overheid. Deze uitbreiding vraagt een extra opleiding aan de ontvangers van de gemeenten, een afstemming van de diverse diensten op elkaar, een noodzakelijke informatiedoorstroming van de technische diensten naar de administratieve diensten en ten slotte een aanpassing van de boekhoudkundige programma's. Dergelijke wijziging is onmogelijk tot een goed einde te brengen binnen de 10 dagen na publicatie van deze wet in het *Belgisch Staatsblad*.

Omdat het niet de wil kan zijn van de federale wetgever om de andere overheden in de onmogelijkheid te plaatsen de federale wetten van openbare orde na te leven, voorzien wij in een jaar uitstel van de inwerkingtreding voor de uitbreiding van deze BTW-plicht.

Nr. 13 VAN DE HEER TOMMELEIN c.s.

Art. 39bis (nieuw)

Een artikel 39bis invoegen, luidend als volgt:

«Art. 39bis. — Artikel 39 treedt in werking op 1 juli 2007.».

Bart TOMMELEIN (VLD)
Annemie ROPPE (sp.a-spirit)
Luk VAN BIESEN (VLD)
Anne-Marie BAEKE (sp.a.-spirit)
Jacques CHABOT (PS)
Alain MATHOT (PS)
Luc GUSTIN (MR)
Marie-Christine MARGHEM (MR)

N° 14 DE MM. **DEVLIES ET BOGAERT**

Art. 61

Compléter l'article 19, 3°, a), proposé, par les mots:

«et qui sont conclus pour une durée inférieure ou égale à trois ans».

N° 15 DE MM. **DEVLIES ET BOGAERT**

Art. 62

Supprimer cet article.

N° 16 DE M. **DEVLIES ET BOGAERT**

Art. 64

Supprimer cet article.

N° 17 DE MM. **DEVLIES ET BOGAERT**

Art. 65

Remplacer cet article par la disposition suivante:

«Art. 65. — L'article 162 du même Code est complété par un 48°, libellé comme suit:

«48° les actes portant bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles ou de parties d'immeubles, affectés exclusivement au logement d'une famille ou d'une personne seule et conclus pour une durée de neuf ans ou plus.».

N° 18 DE MM. **DEVLIES ET BOGAERT**

Art. 72

Remplacer cet article par la disposition suivante:

«Art. 72.— L'article 9 du Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section II du Code civil, est remplacé par la disposition suivante:

Nr. 14 VAN DE HEREN **DEVLIES EN BOGAERT**

Art. 61

In het ontworpen artikel 19, 3°, a worden de woorden «en die zijn gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk is aan drie jaar» toegevoegd.

Nr. 15 VAN DE HEREN **DEVLIES EN BOGAERT**

Art. 62

Dit artikel doen vervallen.

Nr. 16 VAN DE HEREN **DEVLIES EN BOGAERT**

Art. 64

Dit artikel doen vervallen.

Nr. 17 VAN DE HEREN **DEVLIES EN BOGAERT**

Art. 65

Dit artikel vervangen als volgt:

«Art. 65. — Artikel 162 van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld als volgt:

«48° de contracten van huur, onderhuur of overdracht van huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of van één persoon die zijn aangegaan voor een duur van negen jaar of meer.».

Nr. 18 VAN DE HEREN **DEVLIES EN BOGAERT**

Art. 72

Dit artikel vervangen als volgt:

«Art. 72. — Artikel 9 van Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek, wordt vervangen als volgt:

«Art. 9. — En cas de transmission du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé aux droits et obligations du bailleur à la date de la passation de l'acte authentique, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

JUSTIFICATION

La loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer¹, dénommée ci-après loi sur les baux à loyer, connaît, depuis sa dernière modification en 1997², une grande stabilité pour une matière qui concerne des centaines de milliers de personnes. Cette stabilité indique que le législateur est parvenu à élaborer une réglementation durable et équilibrée³. Il souhaitait établir un équilibre entre, d'une part, la protection nécessaire du logement du locataire et de sa famille, c'est-à-dire la sécurité de logement du locataire, et d'autre part, les intérêts légitimes du bailleur, qui souhaite obtenir un rendement raisonnable de son investissement immobilier tout en aspirant à un entretien correct du bien loué⁴.

La loi sur les baux à loyer part du principe que tout bail portant sur l'habitation que le preneur affecte à sa résidence principale, est réputé conclu pour une durée de neuf ans (art. 3, §1^{er} de la loi sur les baux à loyer).

Le bailleur ne peut mettre fin à ce contrat de bail que dans trois cas:

1. à tout moment, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement ou de le faire occuper de la même manière par les membres de sa famille proche;
2. à l'expiration des premier et deuxième triennats s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble, en tout ou en partie;
3. à l'expiration des premier et deuxième triennats sans motivation mais moyennant le paiement d'une indemnité.

La loi sur les baux à loyer n'exclut pas les baux de plus courte durée. Un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans (art. 3, § 6 de la loi sur les baux à loyer). Il ne peut être prorogé qu'une seule fois, et seulement par écrit et sous les mêmes conditions, sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans. Si le preneur continue à occuper les lieux, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans.

¹ M. B., 22 février 1991

² Loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux, M. B., 21 mai 1997

³ Doc. Parl., Chambre, 1990-91, n° 1357/1, 2-3

⁴ Doc. Parl., Chambre, 1990-91, n° 1357/1, 3-4

«Art. 9. — Indien het gehuurde goed wordt overgedragen treedt de verkrijger om niet of onder bezwarende titel in de rechten en verplichtingen van de verhuurder op de datum van het verlijden van de authentieke akte, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.».

VERANTWOORDING

De wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huur¹, hierna de woninghuurwet, kent sinds de laatste wijziging in 1997² een grote stabiliteit in een materie die honderdduizenden mensen aanbelangt. Die rust wijst erop dat de wetgever erin geslaagd is een duurzame en evenwichtige regeling³ te hebben uitgewerkt. De wetgever wenste een evenwicht te scheppen tussen enerzijds de noodzakelijke bescherming van de huisvesting van de huurder en zijn gezin, dit wil zeggen woonzekerheid voor de huurder, en anderzijds de gewettigde belangen van de verhuurder, die een redelijk rendement van zijn onroerende investering wil hebben en een behoorlijk onderhoud van het verhuurde goed verlangt.⁴

De woninghuurwet gaat uit van het principe dat elke huurovereenkomst betreffende een woning die de huurder tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd, wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar (art. 3, § 1 Woninghuurwet).

Deze overeenkomst kan slechts door de verhuurder worden opgezegd in drie gevallen:

1. ten alle tijden wanneer de verhuurder of naaste familieleden de woning zelf te betrekken
2. bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode indien de verhuurder voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren;
3. bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode zonder motivering maar met betaling van een vergoeding.

De woninghuurwet sluit overeenkomsten van kortere duur niet uit. De huurovereenkomsten die schriftelijk worden gesloten kunnen voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar worden aangegaan (art. 3, § 6 Woninghuurwet). Zij kan slechts éénmaal, enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden, worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn. Blijft de huurder wonen dan wordt hij geacht een huurovereenkomst te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar.

¹ B. S., 22 februari 1991

² Wet 13 april 1997 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten, B. S., 21 mei 1997.

³ Parl. St., Kamer, 1990-91, nr. 1357/1, 2-3.

⁴ Parl. St., Kamer, 1990-91, nr. 1357/1, 3-4.

Dans les deux cas, le bailleur peut uniquement indexer le loyer de base en se fondant sur l'indice des prix à la consommation.

Si le bien fait l'objet de baux successifs, conclus avec des preneurs différents pour une durée inférieure ou égale à trois ans, auxquels il est mis fin moyennant un congé donné par le bailleur, le loyer de base ne peut, pendant neuf années successives, pas être supérieur au loyer de base indexé exigible au début de cette période (article 7, §1^{er} bis, de la loi sur les baux à loyer).

Il résulte de la structure de ces dispositions que le preneur jouit d'une grande sécurité de logement, l'évolution des loyers restant quant à elle tout à fait contrôlable.

Force est toutefois de constater qu'en pratique, les moyens de contrôle dont dispose le preneur dans le cadre de baux de courte durée successifs sont limités. Il lui est en effet difficile de vérifier, en cas de résiliation du bail par le bailleur, si ce dernier n'a pas augmenté le prix de base dans une proportion supérieure à ce que la loi autorise. Le nouveau preneur ne connaît pas nécessairement l'ancien preneur. Il ne dispose dès lors que de peu de moyens de contrôle lorsque le propriétaire n'est pas coopératif.

Les amendements n° 14 à 18 prévoient l'enregistrement, par le bailleur, des baux à loyer conclus pour une durée inférieure ou égale à trois ans. La loi n'exclut pas que le preneur présente volontairement l'acte à l'enregistrement. L'enregistrement de ces contrats offre au nouveau preneur la possibilité de contrôler le prix de base des baux précédents. Il permettrait également aux pouvoirs publics de contrôler le respect de l'article 7, §1^{er} bis, de la loi sur les baux à loyer.

Le délai d'enregistrement est maintenu à quatre mois. Il ne faut pas non plus désorienter inutilement les bailleurs en instaurant plusieurs délais d'enregistrement des baux. L'enregistrement des baux à loyer de courte durée reste soumis au droit fixe général.

Les baux à loyer conclus pour une durée de neuf ans ou plus sont dispensés de l'enregistrement. Cette dispense se justifie par la considération que le principe de l'évolution contrôlable des loyers est forcément inclus dans ces contrats. L'enregistrement volontaire reste possible, moyennant le paiement du droit fixe général. La dispense de l'obligation d'enregistrement des baux à loyer de longue durée suppose toutefois une adaptation de la loi sur les baux à loyer. À l'heure actuelle, l'enregistrement a vocation à protéger le preneur en cas de cession du bien. Dès l'enregistrement, le preneur est protégé contre l'expulsion. Mais l'article 9 de la loi sur les baux à loyer accorde également cette protection au preneur qui occupe le bien depuis six mois au moins. C'est pour ce motif que les preneurs ressentaient moins le besoin de procéder à cet enregistrement.

Si le bail n'a pas été enregistré avant l'aliénation, le nouveau propriétaire peut résilier le bail dans les trois mois à comp-

In beide gevallen kan de verhuurder de basishuurprijs slechts indexeren met het indexcijfer van de consumentenprijzen.

Indien de woning het voorwerp is van opeenvolgende huurovereenkomsten met verschillende huurders, gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar en die beëindigd worden door een opzegging door de verhuurder, mag de basishuurprijs gedurende negen opeenvolgende jaren niet hoger zijn dan de geïndexeerde basishuurprijs van bij het begin van de negenjarige periode (art. 7, § 1 bis Woninghuurwet).

Uit de structuur van deze bepalingen volgt dat de huurder over een grote woonzekerheid beschikt tegen een beheersbare huurprijsrevolutie.

In praktijk moet men echter vaststellen dat er weinig controlelemogelijkheid bestaat om na te gaan bij opeenvolgende korte woninghuurovereenkomsten of de verhuurder wanneer hijzelf opzegt, de basisprijs niet meer verhoogt dan wettelijk toegestaan. De nieuwe huurder kent niet noodzakelijk de vorige huurder waardoor hij over weinig controlemiddelen beschikt wanneer de eigenaar niet meewerkt.

De amendementen nrs. 14 tot 18 hebben tot doel de registratie van woninghuurovereenkomsten gesloten voor een duur die korter is of gelijk aan drie jaar te doen registreren door de verhuurder. De wet sluit niet uit dat de huurder de akte vrijwillig ter registratie aanbiedt. De registratie van deze overeenkomsten biedt de nieuwe huurder de mogelijkheid de basisprijs van de vorige huurovereenkomsten na te trekken. Ook de overheid zou kunnen controleren of artikel 7, § 1 bis van de Woninghuurwet wordt nageleefd.

De registratietermijn wordt behouden op vier maanden. Men dient ook niet bij de verhuurders meer verwarring te stichten dan nodig door verschillende termijnen te hanteren waarbinnen huurovereenkomsten dienen te worden geregistreerd. De registratie van de kortlopende woninghuurovereenkomsten blijft onderworpen aan het algemeen vast recht.

De woninghuurovereenkomsten afgesloten voor een duur van negen jaar of meer worden vrijgesteld van registratie. Deze vrijstelling is te verantwoorden doordat deze langdurige huurovereenkomsten een beheersbare huurprijsrevolutie in zich inhouden. De vrijwillige registratie blijft mogelijk tegen het algemeen vast recht. De vrijstelling van de registratieplicht van langdurige woninghuurovereenkomsten noodzaakt wel een ingreep in de woninghuurwet.

Tot op heden heeft de registratie een beschermende functie ten voordele van de huurder wanneer de woning wordt overgedragen. Vanaf dan is hij beschermd tegen uitzetting. Artikel 9 van de Woninghuurwet voorziet echter ook in dezelfde bescherming van de huurder indien hij het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden betreft. Daarom werd de noodzaak door de huurders minder gevoeld.

Indien de huurovereenkomst niet geregistreerd werd voor vervreemding kan de nieuwe eigenaar de huurovereenkomst

ter de la date de passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété. Le congé ne peut être donné que si lui-même ou ses proches souhaitent occuper personnellement le bien ou pour cause de rénovation. La position juridique du preneur à l'égard du nouveau propriétaire ne change pas en ce qui concerne le premier motif de résiliation. Tant l'ancien que le nouveau propriétaire peuvent à tout moment résilier le bail lorsque eux-mêmes ou leurs proches souhaitent occuper le bien. Le second motif juridique ne peut être invoqué par l'ancien propriétaire qu'après le premier ou le deuxième triennat. Le nouveau propriétaire n'est pas tenu à cette condition, pourvu qu'il donne un congé valide dans les trois mois qui suivent la passation de l'acte authentique. C'est principalement dans le cas d'habitations à faible loyer que le preneur peut être surpris de ne pouvoir achever la période de trois ans. Du fait du faible niveau du loyer, le nouveau propriétaire ne doit pas faire des transformations considérables pour répondre à toutes les conditions prévues pour ce motif de résiliation.

L'amendement n° 19 améliore la sécurité juridique du preneur, que le bail d'une durée de neuf ans ou plus soit ou non enregistré. Le nouveau propriétaire devra toujours respecter le premier et le deuxième triennat, étant entendu qu'il pourra à tout moment résilier le bail s'il entend lui-même occuper le bien. Pour le nouveau propriétaire, le délai de préavis est cependant porté de trois à six mois.

Par suite de ces amendements, il y a, dans le chef du bailleur, une obligation d'enregistrement des baux conclus pour une durée inférieure ou égale à trois ans. La formalité d'enregistrement est soumise au droit fixe général. Les baux d'une durée de neuf ans ou plus sont exemptés de la formalité d'enregistrement. En cas de mutation de l'habitation, le nouveau propriétaire aura les mêmes droits que l'ancien propriétaire. Le preneur est protégé contre l'expulsion par le nouveau propriétaire.

opzeggen binnen de drie maanden te rekenen van de datum van het verlijden van de authentieke akte tot vaststelling van de overgang van eigendom. Deze opzegging kan slechts gebeuren omdat hij of zijn naaste familieleden het goed zelf wil betrekken of omwille van renovatie. De rechtspositie van de huurder ten aanzien van de nieuwe eigenaar verschilt niet wat betreft de eerste opzegginggrond. Zowel de oude als nieuwe eigenaar kunnen de huurovereenkomst opzeggen te allen tijde wanneer ze het goed zelf of hun naaste familieleden willen betrekken. De tweede rechtsgrond kan door de oude eigenaar slechts na de eerste of tweede driejarige periode worden ingeroepen. De nieuwe eigenaar is hieraan niet gehouden mits hij binnen de drie maanden na verlijden van de authentieke akte een rechtsgeldige opzegging doet. Vooral bij woningen met een lage huurprijs kan de huurder worden verrast dat hij niet de driejarige periode kan uitdoen. Door de lage huurprijs hoeft de nieuwe eigenaar geen aanzienlijke verbouwingen te doen om aan alle voorwaarden van deze opzeggingsgrond te voldoen.

Amendement nr. 18 verruimt de rechtszekerheid van de huurder ongeacht of de huurovereenkomst van negen jaar of meer geregistreerd is. De nieuwe eigenaar zal steeds de eerste en tweede driejarige periode dienen te respecteren met uitzondering om te allen tijde de opzegging te doen om het goed zelf te betrekken. De opzeggingstermijn wordt echter verlengt van drie naar zes maanden voor de nieuwe eigenaar.

Het resultaat van deze amendementen is een registratieverplichting in hoofde van de verhuurder voor woninghuurcontracten afgesloten voor een duur korter of gelijk aan drie jaar. De registratieformaliteit is onderworpen aan het algemeen vast recht. Woninghuurcontracten van negen jaar of meer worden vrijgesteld van de registratieformaliteit. Bij overdracht van de woning zal de nieuwe eigenaar dezelfde rechten en plichten hebben als de vorige eigenaar. De huurder wordt beschermd tegen uitzetting door de nieuwe eigenaar.

Carl DEVLIES (CD&V)
Hendrik BOGAERT (CD&V)