

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

7 mai 2020

PROJET DE LOI**portant poursuite de la modernisation
de l'enregistrement des baux****SOMMAIRE**

	Pages
Résumé	3
Exposé des motifs	4
Avant-projet	7
Analyse d'impact	8
Avis du Conseil d'État	16
Projet de loi	18
Coordination des articles	20
Avis de l'Autorité de protection des données	26

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

7 mei 2020

WETSONTWERP**houdende verdere modernisering
van de registratie van de huurovereenkomsten****INHOUD**

	Blz.
Samenvatting	3
Memorie van toelichting	4
Voorontwerp	7
Impactanalyse	12
Advies van de Raad van State	16
Wetsontwerp	18
Coördinatie van de artikelen	23
Advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit	30

Le gouvernement a déposé ce projet de loi le 7 mai 2020.

De regering heeft dit wetsontwerp op 7 mei 2020 ingediend.

Le “bon à tirer” a été reçu à la Chambre le 7 mai 2020.

De “goedkeuring tot drukken” werd op 7 mei 2020 door de Kamer ontvangen.

N-VA	: Nieuw-Vlaamse Alliantie
Ecolo-Groen	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
PS	: Parti Socialiste
VB	: Vlaams Belang
MR	: Mouvement Réformateur
CD&V	: Christen-Democratisch en Vlaams
PVDA-PTB	: Partij van de Arbeid van België – Parti du Travail de Belgique
Open Vld	: Open Vlaamse liberalen en democraten
sp.a	: socialistische partij anders
cdH	: centre démocrate Humaniste
DéFI	: Démocrate Fédéraliste Indépendant
INDEP-ONAFH	: Indépendant - Onafhankelijk

Abréviations dans la numérotation des publications:		Afkorting bij de numering van de publicaties:	
DOC 55 0000/000	Document de la 55 ^e législature, suivi du numéro de base et numéro de suivi	DOC 55 0000/000	Parlementair document van de 55 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA	Questions et Réponses écrites	QRVA	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV	Version provisoire du Compte Rendu Intégral	CRIV	Voorlopige versie van het Integraal Verslag
CRABV	Compte Rendu Analytique	CRABV	Beknopt Verslag
CRIV	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)	CRIV	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)
PLEN	Séance plénière	PLEN	Plenum
COM	Réunion de commission	COM	Commissievergadering
MOT	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)	MOT	Moties tot besluit van interpellaties (beigegekleurd papier)

RÉSUMÉ

Le présent projet de loi s'inscrit dans le cadre d'une modernisation plus large du mode de présentation des baux à la formalité de l'enregistrement.

En plus, certaines réparations juridiques sont apportées aux quelques articles du Code des droits d'enregistrement.

SAMENVATTING

Dit wetsontwerp kadert in een ruimere modernisering van de wijze van aanbidding van huurcontracten tot de formaliteit van de registratie.

Daarnaast worden ook nog enkele legistieke verbeteringen aangebracht aan bepaalde artikelen in het Wetboek registratierechten.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

Conformément à l'article 83 de la Constitution, le présent article précise que cette loi règle une matière visée à l'article 74 de la Constitution.

Art. 2 à 4

La loi du 28 avril 2019 a introduit dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe (ci-après C. enreg.) de nouvelles dispositions relatives à la présentation des baux, sous-baux, cessions de baux et des états des lieux établis à l'occasion de tels actes, sous un article 5 rétabli, dans une rédaction nouvelle donc.

S'inscrivant dans le cadre du projet transversal DigiFin, cet article prévoit que les baux, sous-baux et cessions de baux papier ainsi que leurs annexes ne sont plus présentés au bureau compétent pour l'enregistrement mais par l'envoi d'une copie de l'acte et des annexes (par ex. l'état des lieux) à une adresse à déterminer par le Roi ou par le dépôt dans une boîte aux lettres également déterminée par le Roi. Dans la pratique, il s'agira, respectivement, d'un centre de scanning et d'un infocenter du SPF Finances. Le texte actuel impose en outre la présentation des documents à enregistrer ensemble avec un formulaire dont le Roi doit encore établir le modèle. En cas d'un tel mode de présentation, une identification la plus sûre possible des parties – dont aucune ne sera présente au moment de l'enregistrement – est essentielle pour pouvoir retrouver l'acte dans la documentation de l'administration et garantir l'exacte mise à disposition de celle-ci aux parties via My MinFin. Le numéro de registre national (ou le numéro de registre bis) des parties est, de ce fait, un outil extrêmement précieux, voire le seul qui puisse offrir la certitude requise. Plus généralement, on peut encore ajouter qu'il est important que le droit d'enregistrement éventuellement dû soit perçu auprès de la bonne personne et que le SPF Finances puisse documenter correctement qui a payé ce droit d'enregistrement.

MEMORIE VAN TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1

Overeenkomstig artikel 83 van de Grondwet, bepaalt dit artikel dat deze wet een door artikel 74 van de Grondwet beoogde aangelegenheid regelt.

Art. 2 tot 4

Bij de wet van 28 april 2019 werden in het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten (hierna W. Reg.) nieuwe bepalingen opgenomen betreffende de aanbidding van akten houdende verhuring, onderverhuring of overdracht van huur en van plaatsbeschrijvingen opgemaakt naar aanleiding van voornoemde akten. Dit gebeurde in een hersteld artikel 5, dat dus een nieuwe inhoud kreeg.

Vermits ze ingeschreven worden in het kader van het transversaal project DigiFin, bepaalt dit artikel dat papieren huurcontracten en contracten van onderverhuring of overdracht van huur evenals hun bijlagen niet meer moeten worden aangeboden op het voor de registratie bevoegde kantoor maar door het versturen van een kopie van de akte en de bijlagen (vb. plaatsbeschrijving) aan een door de Koning bepaald adres of door de deponering ervan in een eveneens door de Koning bepaalde brievenbus. In de praktijk zal dat respectievelijk een scanningcentrum en een infocenter van de FOD Financiën zijn. De huidige tekst verplicht bovendien tot het voorleggen van de te registreren documenten samen met een formulier waarvan de Koning het model bepaalt. Bij een dergelijke wijze van aanbidding is een zo zeker mogelijke identificatie van de partijen – waarvan er geen op het tijdstip van de registratie aanwezig zal zijn – van essentieel belang om de akte later in de documentatie van de administratie te kunnen terugvinden en ze bovendien op My Minfin ter beschikking te kunnen stellen van de partijen. Het rijksregisternummer (of het nummer van het bisregister) van de partijen is daarbij een zeer geschikt en allicht het enige hulpmiddel dat de vereiste zekerheid kan bieden. Meer in het algemeen kan daaraan nog worden toegevoegd dat het van belang is dat het gebeurlijk verschuldigde registratierecht ten aanzien van de juiste persoon wordt geheven en dat de FOD Financiën correct kan documenteren wie dit registratierecht heeft betaald.

À l'occasion de l'examen du projet d'arrêté royal d'exécution de l'article 5 précité, l'Autorité de protection des données n'a pas manifesté la moindre objection quant à l'utilisation de ce moyen d'identification (v. son avis n° 155/2019 du 4 septembre 2019). *Idem* dans l'avis concernant ce projet de loi (avis n° 33/2020 du 24 avril 2020). Suite à cet avis, la dernière phrase a encore été ajoutée à l'alinéa précédent du présent exposé des motifs.

Imposer la mention du numéro de registre national dans un formulaire à compléter par les parties à l'acte, nécessite toutefois un texte légal exprès ou une autorisation du ministre de l'Intérieur (v. la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques et le principe de légalité inscrit dans l'article 22 de la Constitution).

Par ailleurs, pour correspondre à l'économie du Code et à la logique de l'ensemble du texte, ce qui a été inséré sous l'article 5 du C. enreg. tel que rétabli par la loi du 28 avril 2019 aurait dû l'être sous un article *2quater* nouveau.

C'est la double raison d'être de l'abrogation de l'article 5 du C. enreg. et de l'insertion dans le Code par l'article *2quater* projeté:

1° établir la base légale nécessaire à la mention du numéro d'identification susvisé dans le formulaire de présentation à l'enregistrement des documents susmentionnés;

2° rétablir la cohérence du Code.

L'occasion a été saisie pour alléger le texte de ses éléments superfétatoires.

Le renvoi à l'article 5 dans l'article 8 est remplacé par un renvoi à l'article *2quater*.

Art. 5

L'article 83, alinéa 3, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe assimilé, pour l'application dudit Code, les contrats constitutifs de droits d'emphytéose ou de superficie et leurs cessions aux baux et aux cessions de baux, à l'exclusion du tarif applicable. Le tarif est régi par l'article 83, al. 1^{er}, et, s'agissant des baux d'habitation, par l'article 161, 12°, du même Code.

Ter gelegenheid van het onderzoek van het ontwerp van Koninklijk besluit tot uitvoering van voornoemd artikel 5 heeft de gegevensbeschermingsautoriteit niet de minste tegenwerping gemaakt betreffende het gebruik van dat identificatiemiddel (zie zijn advies nr. 155/2019 van 4 september 2019). *Idem* in het advies betreffende dit wetsontwerp (advies nr. 33/2020 van 24 april 2020). Gevolg gevend aan dat advies werd wel nog de laatste zin aan de vorige alinea van deze memorie van toelichting toegevoegd.

Het verplichten om het rijksregisternummer te vermelden in een formulier dat moet worden ingevuld door de partijen bij de overeenkomst, vereist ofwel een uitdrukkelijke wettekst ofwel een toelating van de minister van Binnenlandse Zaken (zie wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen en het legaliteitsbeginsel vervat in artikel 22 van de Grondwet).

Ten slotte, om in overeenstemming te zijn met de economie van het Wetboek en met de logica van het geheel van de tekst ervan, had hetgeen werd ingevoegd in artikel 5 W. Reg., zoals dat werd hersteld bij de wet van 28 april 2019, beter zijn plaats gevonden in een nieuw artikel *2quater*.

De reden voor de opheffing van artikel 5 W. Reg. en voor de invoeging van het voorgestelde artikel *2quater* in het Wetboek is dus tweeledig:

1° de benodigde wettelijke grondslag voorzien voor het vermelden van het hiervoor bedoeld identificatienummer in het formulier voor het aanbieden ter registratie van de voornoemde documenten;

2° het herstellen van de samenhang van het Wetboek.

Van de gelegenheid werd gebruik gemaakt om de tekst te ontdoen van overbodige elementen.

In artikel 8 wordt de verwijzing naar artikel 5 vervangen door een verwijzing naar artikel *2quater*.

Art. 5

Artikel 83, derde lid, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten stelt voor de toepassing van dat wetboek de contracten tot vestiging of overdracht van opstal- of erfpachtrecht gelijk met contracten van huur of tot overdracht van huur, behalve wat het tarief betreft. Het tarief wordt geregeld in artikel 83, eerste lid, en, wat huur van woningen betreft, door artikel 161, 12°, van hetzelfde Wetboek.

L'article 5 du Code a été rétabli, dans une rédaction nouvelle, par l'article 24 de loi du 28 avril 1919 portant des dispositions fiscales diverses et modifiant l'article 1^{er}, § 1^{er}, de la loi du 5 avril 1955.

Dans les développements de la proposition de loi qui est devenue la loi précitée du 28 avril 1919, on lit que les dispositions proposées "visent à créer dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe (ci-après, C. enreg.), la base légale du nouveau mode de présentation des baux papier sous seing privé, dans le cadre du projet transversal DigiFin" (Chambre, DOC 54 3528/001, p. 17).

L'article 83, al. 3 du C. enreg. prévoit:

1) le principe (exception faite du tarif) de l'assimilation, pour l'application du C. enreg., des contrats de constitution ou de cession d'un droit d'emphytéose ou de superficie, à des contrats de bail ou de cession de bail;

2) l'exception à ce principe ("sauf pour l'application de l'article 161, 12^o").

Cela n'a jamais été l'intention que l'article 5 précité du C. enreg. – qui est abrogé et dont le contenu est remplacé par un nouvel article 2^{quater} du C. enreg. – trouve à s'appliquer aux contrats de constitution ou de cession d'un droit d'emphytéose ou de superficie. Le processus de traitement de ces actes est en effet différent. Pour éviter tout doute à ce sujet, il s'indique qu'à l'exception relative à l'application de l'article 161, 12^o, du C. enreg., déjà prévue dans l'article 83, al. 3, du C. enreg., soit ajoutée une exception relative à l'application de l'article 2^{quater} du C. enreg.

Art. 6

Suite à l'avis du Conseil d'État n° 67.205/2 du 27 avril 2020, le projet est complété par un article 6. Cet article remplace dans l'article 2, alinéa 4, du Code précité la référence à l'article 5 de la loi du 16 janvier 2003 portant création d'une Banque-Carrefour des Entreprises, modernisation du registre de commerce, création de guichets-entreprises agréés et portant diverses dispositions, par la référence à l'article III.17 du Code de droit économique.

Le vice-premier ministre et ministre des Finances,

Alexander DE CROO

Artikel 5 van het Wetboek werd hersteld met invoering van een nieuwe bepaling door artikel 24 van de wet van 28 april 1919 houdende diverse fiscale bepalingen en tot wijziging van artikel 1, § 1^{er}, van de wet van 5 april 1955.

In de toelichting bij het voorstel van wet dat de voormelde wet van 28 april 1919 is geworden leest men dat de voorgestelde bepalingen tot doel hebben "in het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten (hierna afgekort als W. Reg.) de wettelijke basis te creëren voor de nieuwe wijze van aanbidding ter registratie van onderhandse huurcontracten op een papieren drager, als onderdeel van het transversale project DigiFin" (Kamer, DOC 54 3528/001, p. 17).

Artikel 83, derde lid, W.Reg. bepaalt:

1) het principe (afgezien wat het tarief betreft) van de gelijkstelling voor de toepassing van het W. Reg. van contracten tot vestiging van erfpacht- of opstalrecht en overdrachten daarvan met huurcontracten en -overdrachten;

2) de uitzondering op dat principe ("behalve voor de toepassing van art. 161, 12^o").

Het is nooit de bedoeling geweest dat het voormelde artikel 5 W. Reg. – dat bij dit ontwerp wordt opgeheven en inhoudelijk wordt vervangen door een nieuw artikel 2^{quater} W. Reg. – toepassing zou vinden op de contracten tot vestiging van erfpacht- of opstalrecht en overdrachten daarvan. Deze akten worden immers volgens een ander proces verwerkt. Om iedere twijfel hierover te vermijden is het aangewezen dat in artikel 83, derde lid, W.Reg. aan de reeds bestaande uitzondering voor de toepassing van artikel 161, 12^o, W. Reg., een uitzondering voor de toepassing van artikel 2^{quater} W. Reg. wordt toegevoegd.

Art. 6

Ten gevolge van het advies nr. 67.205/2 van 27 april 2020 van de Raad van State is het ontwerp vervolledigd met een artikel 6. Dat artikel vervangt in artikel 2, vierde lid, van het bovenvermelde Wetboek, de verwijzing naar artikel 5 van de wet van 16 januari 2003 tot oprichting van een Kruispuntbank van Ondernemingen, tot modernisering van het handelsregister, tot oprichting van erkende ondernemingsloketten en houdende diverse bepalingenwet door de verwijzing naar artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht.

De vice-eersteminister en minister van Financiën,

Alexander DE CROO

AVANT-PROJET DE LOI

soumis à l'avis du Conseil d'État

Avant-projet de loi portant poursuite de la modernisation de l'enregistrement des baux

Article 1^{er}. La présente loi règle une matière visée à l'article 74 de la Constitution.

Art. 2. Il est inséré dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, un article *2quater* rédigé comme suit:

“Art. *2quater*. L'enregistrement d'un acte visé à l'article 19, alinéa 1^{er}, 3^o, avec ou sans annexes, ou d'un état des lieux présenté séparément de l'acte visé ci-avant, est subordonné, en cas de présentation sur un support papier, à la présentation en même temps que les documents à enregistrer, d'un formulaire, entièrement et lisiblement complété, dont le Roi établit le modèle.

Le formulaire peut comprendre la mention obligatoire du numéro d'identification ou du numéro d'entreprise, visé à l'article 2, alinéa 4, des parties à l'acte, lorsque ce numéro est disponible.

La présentation à l'enregistrement des documents visés à l'alinéa 1^{er} a lieu soit par envoi, via un prestataire de service postal, à l'adresse à déterminer par le Roi, soit par dépôt dans une boîte aux lettres déterminée par le Roi.

En cas de refus d'exécuter la formalité de l'enregistrement en raison du non-respect des dispositions qui précèdent, le requérant en est informé.

Le présent article n'est pas d'application dans le cas visé à l'article 25.”

Art. 3. L'article 5 du même Code, rétabli par la loi du 28 avril 2019, est abrogé.

Art. 4. Dans l'article 8, alinéa 2 du même Code, inséré par la loi du 28 avril 2019, les mots “article 5” sont remplacés par les mots “article *2quater*”.

Art. 5. Dans l'article 83, alinéa 3, du même Code, modifié par la loi-programme du 28 juin 2013, les mots “de l'article 161, 12^o” sont remplacés par les mots “des articles *2quater* et 161, 12^o”.

VOORONTWERP VAN WET

onderworpen aan het advies van de Raad van State

Voorontwerp van wet houdende verdere modernisering van de registratie van de huurovereenkomsten

Artikel 1. Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 74 van de Grondwet.

Art. 2. In het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, wordt een artikel *2quater* ingevoegd, luidende:

“Art. *2quater*. De registratie van een akte bedoeld in artikel 19, eerste lid, 3^o, al dan niet samen met bijlagen, of van een plaatsbeschrijving die niet samen met de hiervoor bedoelde akte wordt aangeboden, is, in geval van aanbidding op een papieren drager, afhankelijk van de aanbidding samen met de te registreren documenten van een volledig en leesbaar ingevuld formulier waarvan het model wordt bepaald door de Koning.

Het formulier kan de verplichte vermelding bevatten van het identificatienummer of het ondernemingsnummer, bedoeld in artikel 2, vierde lid, van de partijen bij de akte, wanneer dit nummer beschikbaar is.

De aanbidding ter registratie van de in het eerste lid bedoelde documenten wordt gedaan hetzij door ze via een aanbieder van postdiensten te sturen naar het adres dat door de Koning wordt bepaald, hetzij door ze te deponeren in een door de Koning bepaalde brievenbus.

In geval de uitvoering van de formaliteit van de registratie wordt geweigerd wegens niet naleving van de voorgaande bepalingen, wordt de verzoeker daarvan in kennis gesteld.

Dit artikel is niet van toepassing in het geval bepaald in artikel 25.”

Art. 3. Artikel 5 van hetzelfde Wetboek, hersteld bij de wet van 28 april 2019, wordt opgeheven.

Art. 4. In artikel 8, tweede lid van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 28 april 2019, worden de woorden “artikel 5” vervangen door de woorden “artikel *2quater*”.

Art. 5. In artikel 83, derde lid, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de programmawet van 28 juni 2013, worden de woorden “artikel 161, 12^o” vervangen door de woorden “de artikelen *2quater* en 161, 12^o”.

Avant-projet de loi portant poursuite de la modernisation de l'enregistrement des baux - (v1) - 06/03/2020 15:53

Analyse d'impact intégrée

Fiche signalétique

A. Auteur

Membre du Gouvernement compétent

Le Ministre des Finances

Contact cellule stratégique

Nom : **Pieter Daens**

E-mail : **pieter.daens@decroo.fed.be**

Téléphone : **0032 484 63 11 49**

Administration

Spf Finances

Contact administration

Nom : **xxx**

E-mail : **xxx@minfin.fed.be**

Téléphone : **0257/xxx.xx**

B. Projet

Titre de la réglementation

Avant-projet de loi portant poursuite de la modernisation de l'enregistrement des baux

Description succincte du projet de réglementation en mentionnant l'origine réglementaire (traités, directive, accord de coopération, actualité, ...), les objectifs poursuivis et la mise en œuvre.

Donner une base légale à la mention du numéro de registre national dans les formulaires de présentation sur support papier d'un bail etc. à l'enregistrement.

Améliorer le texte et le replacer à un endroit plus logique dans le C. enreg. (art. 5 devient art. 2quater).

Supprimer une anomalie dans l'art. 83 du même Code.

Analyses d'impact déjà réalisées :

☐ Oui ☒ Non

C. Consultations sur le projet de réglementation

Consultation obligatoire, facultative ou informelle

Nihil

D. Sources utilisées pour effectuer l'analyse d'impact

Statistiques, documents, institutions et personnes de référence

Nihil

Avant-projet de loi portant poursuite de la modernisation de l'enregistrement des baux - (v1) - 06/03/2020 15:53

Quel est l'impact du projet de réglementation sur ces 21 thèmes ?

1. Lutte contre la pauvreté

☐ Impact positif ☐ Impact négatif | ☒ Pas d'impact

2. Égalité des chances et cohésion sociale

☐ Impact positif ☐ Impact négatif | ☒ Pas d'impact

3. Égalité des femmes et des hommes

1. Quelles personnes sont (directement et indirectement) concernées par le projet et quelle est la composition sexuée de ce(s) groupe(s) de personnes ?

☐ Des personnes sont concernées. | ☒ Aucune personne n'est concernée.

Expliquez pourquoi :

Cela concerne les bailleurs et les locataires et n'a rien à voir avec le sexe des personnes.

4. Santé

☐ Impact positif ☐ Impact négatif | ☒ Pas d'impact

5. Emploi

☐ Impact positif ☐ Impact négatif | ☒ Pas d'impact

6. Modes de consommation et production

☐ Impact positif ☐ Impact négatif | ☒ Pas d'impact

7. Développement économique

☐ Impact positif ☐ Impact négatif | ☒ Pas d'impact

8. Investissements

☐ Impact positif ☐ Impact négatif | ☒ Pas d'impact

9. Recherche et développement

☐ Impact positif ☐ Impact négatif | ☒ Pas d'impact

10. PME

1. Quelles entreprises sont directement et indirectement concernées ?

☐ Des entreprises (dont des PME) sont concernées. | ☒ Aucune entreprise n'est concernée.

Expliquez pourquoi :

Cela concerne les bailleurs et les locataires et spécifiquement les personnes physiques.

11. Charges administratives

| ☒ Des entreprises/citoyens sont concernés. ☐ Les entreprises/citoyens ne sont pas concernés.

Avant-projet de loi portant poursuite de la modernisation de l'enregistrement des baux - (v1) - 06/03/2020 15:53

1. Identifiez, par groupe concerné, les formalités et les obligations nécessaires à l'application de la réglementation.

Réglementation actuelle

Art. 5 du C. enreg. Formulaire de présentation papier d'un bail à l'enregistrement obligatoire, dont le Roi établit le modèle.

Réglementation en projet

Art. 2quater, du C. enreg. Formulaire de présentation papier d'un bail à l'enregistrement obligatoire, dont le Roi établit le modèle. Le Roi peut imposer la mention du numéro de Registre national des parties dans le formulaire.

- ☒ S'il y a des formalités et/ou des obligations dans la réglementation actuelle, cochez cette case.
☒ S'il y a des formalités et/ou des obligations pour la réglementation en projet, cochez cette case.

2. Quels documents et informations chaque groupe concerné doit-il fournir ?

Réglementation actuelle

V. supra

Réglementation en projet

V. supra

3. Comment s'effectue la récolte des informations et des documents, par groupe concerné ?

Réglementation actuelle

V. supra

Réglementation en projet

V. supra

4. Quelles est la périodicité des formalités et des obligations, par groupe concerné ?

Réglementation actuelle

Sans objet

Réglementation en projet

Sans objet

5. Quelles mesures sont prises pour alléger / compenser les éventuels impacts négatifs ?

Sans objet - pas d'impact négatif

12. Énergie

- ☐ Impact positif ☐ Impact négatif | ☒ Pas d'impact

13. Mobilité

- ☐ Impact positif ☐ Impact négatif | ☒ Pas d'impact

14. Alimentation

- ☐ Impact positif ☐ Impact négatif | ☒ Pas d'impact

15. Changements climatiques

- ☐ Impact positif ☐ Impact négatif | ☒ Pas d'impact

16. Ressources naturelles

3/4

Avant-projet de loi portant poursuite de la modernisation de l'enregistrement des baux - (v1) - 06/03/2020 15:53

☐ Impact positif ☐ Impact négatif | ☒ Pas d'impact

17. Air intérieur et extérieur

☐ Impact positif ☐ Impact négatif | ☒ Pas d'impact

18. Biodiversité

☐ Impact positif ☐ Impact négatif | ☒ Pas d'impact

19. Nuisances

☐ Impact positif ☐ Impact négatif | ☒ Pas d'impact

20. Autorités publiques

☒ Impact positif ☐ Impact négatif | ☐ Pas d'impact

Expliquez

Sécurité juridique accrue par la meilleure identification des parties au bail.

21. Cohérence des politiques en faveur du développement

1. Identifiez les éventuels impacts directs et indirects du projet sur les pays en développement dans les domaines suivants : sécurité alimentaire, santé et accès aux médicaments, travail décent, commerce local et international, revenus et mobilisations de ressources domestiques (taxation), mobilité des personnes, environnement et changements climatiques (mécanismes de développement propre), paix et sécurité.

☐ Impact sur les pays en développement. | ☒ Pas d'impact sur les pays en développement.

Expliquez pourquoi :

Sans objet

Voorontwerp van wet houdende verdere modernisering van de registratie van de huurovereenkomsten - (v1) - 06/03/2020
15:53

Geïntegreerde impactanalyse

Beschrijvende fiche

A. Auteur

Bevoegd regeringslid

De Minister van Financiën

Contactpersoon beleidscel

Naam : Pieter Daens

E-mail : pieter.daens@decroo.fed.be

Tel. Nr. : 0032 484 63 11 49

Overheidsdienst

Fod Financiën

Contactpersoon overheidsdienst

Naam : xxx

E-mail : xxx@minfin.fed.be

Tel. Nr. : 0257/xxx.xx

B. Ontwerp

Titel van de regelgeving

Voorontwerp van wet houdende verdere modernisering van de registratie van de huurovereenkomsten

Korte beschrijving van het ontwerp van regelgeving met vermelding van de oorsprong (verdrag, richtlijn, samenwerkingsakkoord, actualiteit, ...), de beoogde doelen van uitvoering.

Voorzien in een wettelijke basis voor de vermelding van het Rijksregisternummer in de formulieren voor aanbieding ter registratie van papieren huurovereenkomsten.

De tekst verbeteren en op een logischere plaats in het W. reg. te zetten (art. 5 wordt art. 2quater).

Een anomalie in art. 83 van hetzelfde Wetboek weg te werken.

Impactanalyses reeds uitgevoerd:

☐ Ja ☒ Nee

C. Raadpleging over het ontwerp van regelgeving

Verplichte, facultatieve of informele raadplegingen

Nihil

D. Bronnen gebruikt om de impactanalyse uit te voeren

Statistieken, referentiedocumenten, organisaties en referentiepersonen

nihil

Voorontwerp van wet houdende verdere modernisering van de registratie van de huurovereenkomsten - (v1) - 06/03/2020
15:53

Welke impact heeft het ontwerp van regelgeving op deze 21 thema's?

1. Kansarmoedebestrijding

☐ Positieve impact ☐ Negatieve impact | ☒ Geen impact

2. Gelijke kansen en sociale cohesie

☐ Positieve impact ☐ Negatieve impact | ☒ Geen impact

3. Gelijkheid van vrouwen en mannen

1. Op welke personen heeft het ontwerp (rechtstreeks of onrechtstreeks) een impact en wat is de naar geslacht uitgesplitste samenstelling van deze groep(en) van personen?

☐ Er zijn personen betrokken. | ☒ Personen zijn niet betrokken.

Leg uit waarom:

Dit betreft de huurders en verhuurders en heeft niets te maken met het geslacht.

4. Gezondheid

☐ Positieve impact ☐ Negatieve impact | ☒ Geen impact

5. Werkgelegenheid

☐ Positieve impact ☐ Negatieve impact | ☒ Geen impact

6. Consumptie- en productiepatronen

☐ Positieve impact ☐ Negatieve impact | ☒ Geen impact

7. Economische ontwikkeling

☐ Positieve impact ☐ Negatieve impact | ☒ Geen impact

8. Investerings

☐ Positieve impact ☐ Negatieve impact | ☒ Geen impact

9. Onderzoek en ontwikkeling

☐ Positieve impact ☐ Negatieve impact | ☒ Geen impact

10. Kmo's

1. Welke ondernemingen zijn rechtstreeks of onrechtstreeks betrokken?

☐ Er zijn ondernemingen (inclusief kmo's) betrokken. | ☒ Ondernemingen zijn niet betrokken.

Leg uit waarom:

Dit betreft de huurders en verhuurders en meer specifiek de natuurlijke personen.

11. Administratieve lasten

| ☒ Ondernemingen of burgers zijn betrokken. ☐ Ondernemingen of burgers zijn niet betrokken.

Voorontwerp van wet houdende verdere modernisering van de registratie van de huurovereenkomsten - (v1) - 06/03/2020
15:53

1. Identificeer, per betrokken doelgroep, de nodige formaliteiten en verplichtingen voor de toepassing van de regelgeving.

Huidige regelgeving

Art. 5 W. reg. Verplicht formulier van papieren aanbieding van een huurovereenkomst ter registratie. De Koning stelt een model van formulier op.

Ontwerp van regelgeving

Art. 2quater W. Reg. Verplicht formulier van papieren aanbieding van een huurovereenkomst ter registratie. De Koning stelt een model van formulier op. Hij kan de vermelding van het rijksregisternummer van de partijen in het formulier opleggen.

- ☒ Vink dit aan indien er formaliteiten en/of verplichtingen zijn in de huidige regelgeving.
☒ Vink dit aan indien er formaliteiten en/of verplichtingen zijn in het ontwerp van regelgeving.

2. Welke documenten en informatie moet elke betrokken doelgroep verschaffen?

Huidige regelgeving

Zie supra

Ontwerp van regelgeving

Zie supra

3. Hoe worden deze documenten en informatie, per betrokken doelgroep, ingezameld?

Huidige regelgeving

Zie supra

Ontwerp van regelgeving

Zie supra

4. Welke is de periodiciteit van de formaliteiten en verplichtingen, per betrokken doelgroep?

Huidige regelgeving

Zonder voorwerp

Ontwerp van regelgeving

Zonder voorwerp

5. Welke maatregelen worden genomen om de eventuele negatieve impact te verlichten / te compenseren?

Zonder voorwerp - Geen negatieve impact

12. Energie

☐ Positieve impact ☐ Negatieve impact | ☒ Geen impact

13. Mobiliteit

☐ Positieve impact ☐ Negatieve impact | ☒ Geen impact

14. Voeding

☐ Positieve impact ☐ Negatieve impact | ☒ Geen impact

15. Klimaatverandering

☐ Positieve impact ☐ Negatieve impact | ☒ Geen impact

3/4

Voorontwerp van wet houdende verdere modernisering van de registratie van de huurovereenkomsten - (v1) - 06/03/2020
15:53

16. Natuurlijke hulpbronnen

☐ Positieve impact ☐ Negatieve impact | ☒ Geen impact

17. Buiten- en binnenlucht

☐ Positieve impact ☐ Negatieve impact | ☒ Geen impact

18. Biodiversiteit

☐ Positieve impact ☐ Negatieve impact | ☒ Geen impact

19. Hinder

☐ Positieve impact ☐ Negatieve impact | ☒ Geen impact

20. Overheid

☒ Positieve impact ☐ Negatieve impact | ☐ Geen impact

Leg uit

meer rechtszekerheid door de betere identificatie van de partijen aan de huurovereenkomst

21. Beleidscoherentie ten gunste van ontwikkeling

1. Identificeer de eventuele rechtstreekse of onrechtstreekse impact van het ontwerp op de ontwikkelingslanden op het vlak van: voedselveiligheid, gezondheid en toegang tot geneesmiddelen, waardig werk, lokale en internationale handel, inkomens en mobilisering van lokale middelen (taxatie), mobiliteit van personen, leefmilieu en klimaatverandering (mechanismen voor schone ontwikkeling), vrede en veiligheid.

☐ Impact op ontwikkelingslanden. | ☒ Geen impact op ontwikkelingslanden.

Leg uit waarom:

Zonder voorwerp

AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT
N° 67.205/3 DU 27 AVRIL 2020

Le 6 avril 2020, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par le ministre des Finances un avis, dans un délai de trente jours, sur un avant-projet de loi 'portant poursuite de la modernisation de l'enregistrement des baux'.

L'avant-projet a été examiné par la troisième chambre le 21 avril 2020. La chambre était composée de Jo Baert, président de chambre, Jeroen Van Nieuwenhove et Koen Muylle, conseillers d'État, Jan Velaers et Bruno Peeters, assesseurs, et Annemie Goossens, greffier.

Le rapport a été présenté par Katrien Didden, auditeur adjoint.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise de l'avis a été vérifiée sous le contrôle de Jo Baert, président de chambre.

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 27 avril 2020.

*

PORTÉE DE L'AVANT-PROJET

1.1. L'avant-projet de loi soumis pour avis a principalement pour objet de prévoir un fondement légal pour la mention de certaines données à caractère personnel sur le formulaire visé à l'article 5 actuel du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe (ci-après: C. enreg.) (article 2^{quater}, alinéa 2, en projet, du C. enreg. – article 2 de l'avant-projet)¹.

1.2. L'occasion est également mise à profit pour procéder à un réaménagement. L'article 5 du C. enreg., rétabli par la

¹ L'article 5 actuel du C. enreg. a trait à la présentation à l'enregistrement *sur support papier* d'un acte sous seing privé portant bail, sous-bail, cession de bail ou d'un état des lieux. Cette présentation doit être accompagnée d'un formulaire comportant les métadonnées structurées de l'acte ou de l'état des lieux, dont le Roi doit fixer le modèle (article 5, alinéa 2, actuel du C.enreg.). L'article 2, alinéa 4, du C.enreg. dispose que lorsque la présentation à l'enregistrement d'actes ou de certaines catégories d'actes a lieu *de manière dématérialisée*, elle doit être accompagnée de métadonnées structurées relatives à l'acte, dont en particulier, pour chaque partie à l'acte, son numéro d'identification dans le Registre national ou son numéro d'identification dans le registre *bis*, attribué en application de l'article 4, § 2, de la loi du 15 janvier 1990 'relative à l'institution et à l'organisation d'une Banque-carrefour de la sécurité sociale' ou, pour une personne morale, son numéro d'entreprise visé à "l'article 5 de la loi du 16 janvier 2003 portant création d'une Banque-carrefour des entreprises, modernisation du registre de commerce, création de guichets-entreprises agréés et portant diverses dispositions" (lire actuellement: l'article III.17 du Code de droit économique).

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE
NR. 67.205/3 VAN 27 APRIL 2020

Op 6 april 2020 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de minister van Financiën verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een voorontwerp van wet 'houdende verdere modernisering van de registratie van de huurovereenkomsten'.

Het voorontwerp is door de derde kamer onderzocht op 21 april 2020. De kamer was samengesteld uit Jo Baert, kamervoorzitter, Jeroen Van Nieuwenhove en Koen Muylle, staatsraden, Jan Velaers en Bruno Peeters, assessoren, en Annemie Goossens, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Katrien Didden, adjunct-auditeur.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst van het advies is nagezien onder toezicht van Jo Baert, kamervoorzitter.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 27 april 2020.

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

1.1. Het om advies voorgelegde voorontwerp van wet strekt er in hoofdzaak toe te voorzien in een wettelijke grondslag voor de vermelding van bepaalde persoonsgegevens op het formulier bedoeld in het huidige artikel 5 van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten (hierna: W.Reg.) (ontworpen artikel 2^{quater}, tweede lid, van het W.Reg. – artikel 2 van het voorontwerp).¹

1.2. Tevens wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om een herschikking door te voeren. Artikel 5 van het W.Reg.,

¹ Het huidige artikel 5 van het W.Reg. handelt over de aanbieding ter registratie *op een papieren drager* van een onderhandse akte houdende verhuur, onderverhuur, overdracht van huur of van een plaatsbeschrijving. Die aanbieding moet vergezeld gaan van een formulier met de gestructureerde metagegevens van de akte of de plaatsbeschrijving, waarvan de Koning het model dient te bepalen (huidig artikel 5, tweede lid, van het W. Reg.). In artikel 2, vierde lid, van het W.Reg. wordt bepaald dat, wanneer de aanbieding ter registratie van akten of van bepaalde categorieën van akten *op gedematerialiseerde wijze* geschiedt, de aanbieding vergezeld moet gaan van gestructureerde metagegevens betreffende de akte, waaronder in het bijzonder, voor elke partij bij de akte, haar identificatienummer in het Rijksregister of het haar ter uitvoering van artikel 4, § 2, van de wet van 15 januari 1990 'houdende oprichting en organisatie van een Kruispuntbank van de sociale zekerheid' toegekende identificatienummer in het bisregister of, voor een rechtspersoon, zijn ondernemingsnummer bedoeld in "artikel 5 van de wet van 16 januari 2003 tot oprichting van een Kruispuntbank van Ondernemingen, tot modernisering van het handelsregister, tot oprichting van erkende ondernemingsloketten en houdende diverse bepalingen" (lees thans: artikel III.17 van het Wetboek Economisch Recht).

loi du 28 avril 2019 'portant des dispositions fiscales diverses et modifiant l'article 1^{er}, § 1^{er}, de la loi du 5 avril 1955', est abrogé (article 3 de l'avant-projet) et un régime comparable est inscrit dans un nouvel article 2^{quater} du C. enreg. (article 2 de l'avant-projet). Enfin, il est précisé que le régime précité ne s'applique pas aux contrats constitutifs d'un droit d'emphytéose ou de superficie et leurs cessions (article 5 de l'avant-projet).

FORMALITÉS

2. Le délégué a confirmé que l'avis de l'Autorité de protection des données a été demandé, mais n'a pas encore été reçu.

Si cet avis devait encore donner lieu à des modifications du texte soumis au Conseil d'État, les dispositions modifiées ou ajoutées devraient encore être soumises à la section de législation, conformément à la prescription de l'article 3, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

EXAMEN DU TEXTE

Art. 2

3. L'intention des auteurs de l'avant-projet est d'établir un fondement légal exprès permettant au Roi d'imposer la mention sur le formulaire, dont il fixe le modèle, du numéro d'identification dans le Registre national, du numéro d'identification dans le registre *bis*, ou du numéro d'entreprise de chaque partie à l'acte, du moins dans la mesure où ce numéro est disponible.

Eu égard à l'imprécision actuelle, au souci des auteurs de l'avant-projet d'assurer la sécurité juridique requise et à la nécessité commentée dans l'exposé des motifs de mentionner le numéro en tant que moyen d'identification des personnes concernées², il est en effet conseillé, au regard du principe de légalité consacré à l'article 22 de la Constitution, et par analogie avec ce qui existe déjà pour la présentation dématérialisée des mêmes actes, de prévoir une habilitation pour les actes visés présentés sur support papier.

OBSERVATION FINALE

4. L'occasion sera mise à profit pour actualiser la référence figurant à l'article 2, alinéa 4, du C. enreg. (voir note de bas de page 1).

Le greffier,

Annemie GOOSSENS

Le président,

Jo BAERT

² Selon l'exposé des motifs, ces numéros des parties constituent un outil extrêmement précieux, voire le seul qui puisse offrir la certitude requise.

dat is hersteld bij de wet van 28 april 2019 'houdende diverse fiscale bepalingen en tot wijziging van artikel 1, § 1^{er}, van de wet van 5 april 1955', wordt opgeheven (artikel 3 van het voorontwerp) en een vergelijkbare regeling wordt opgenomen in een nieuw artikel 2^{quater} van het W.Reg. (artikel 2 van het voorontwerp). Ten slotte wordt verduidelijkt dat de voormelde regeling niet van toepassing is op contracten tot vestiging van een erfpacht- of opstalrecht en overdrachten daarvan (artikel 5 van het voorontwerp).

VORMVEREISTEN

2. De gemachtigde heeft bevestigd dat het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit is gevraagd, maar nog niet werd ontvangen.

Indien de aan de Raad van State voorgelegde tekst ten gevolge van het inwinnen van dit advies nog wijzigingen zou ondergaan, moeten de gewijzigde of toegevoegde bepalingen, ter inachtneming van het voorschrift van artikel 3, § 1, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, aan de afdeling Wetgeving worden voorgelegd.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Art. 2

3. Het is de bedoeling van de stellers van het voorontwerp om te voorzien in een uitdrukkelijke wettelijke grondslag voor de Koning om te bepalen dat op het formulier waarvan hij het model vaststelt, het identificatienummer in het Rijksregister, het identificatienummer in het bisregister of het ondernemingsnummer van elke partij bij de akte moet worden vermeld, althans voor zover dit nummer beschikbaar is.

Gelet op de bestaande onduidelijkheid, de bezorgdheid van de stellers van het voorontwerp om de nodige rechtszekerheid te bieden en de in de memorie toegelichte noodzaak van de vermelding van het nummer als middel ter identificatie van de betrokken personen,² is het inderdaad raadzaam om in het licht van het legaliteitsbeginsel vervat in artikel 22 van de Grondwet, en naar analogie van wat reeds bestaat voor de aanbidding van dezelfde akten op gedematerialiseerde wijze, in een machtiging te voorzien voor de bedoelde akten die op papieren drager worden aangeboden.

SLOTOPMERKING

4. Van de gelegenheid dient gebruik te worden gemaakt om de verwijzing in artikel 2, vierde lid, van het W.Reg. te actualiseren (zie voetnoot 1).

De griffier,

Annemie GOOSSENS

De voorzitter,

Jo BAERT

² Luidens de memorie van toelichting zijn die nummers van de partijen een zeer geschikt en allicht het enige hulpmiddel dat de vereiste zekerheid kan bieden.

PROJET DE LOI

PHILIPPE,

ROI DES BELGES,

À tous, présents et à venir,
SALUT.

Sur la proposition du vice-premier ministre et ministre des Finances,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS:

Le vice-premier ministre et ministre des Finances est chargé de présenter, en notre nom, à la Chambre des représentants, le projet de loi dont la teneur suit:

Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 74 de la Constitution.

Art. 2

Il est inséré dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, un article *2quater* rédigé comme suit:

“Art. *2quater*. L'enregistrement d'un acte visé à l'article 19, alinéa 1^{er}, 3^o, avec ou sans annexes, ou d'un état des lieux présenté séparément de l'acte visé ci-avant, est subordonné, en cas de présentation sur un support papier, à la présentation en même temps que les documents à enregistrer, d'un formulaire, entièrement et lisiblement complété, dont le Roi établit le modèle.

Le formulaire peut comprendre la mention obligatoire du numéro d'identification ou du numéro d'entreprise, visé à l'article 2, alinéa 4, des parties à l'acte, lorsque ce numéro est disponible.

La présentation à l'enregistrement des documents visés à l'alinéa 1^{er} a lieu soit par envoi, via un prestataire de service postal, à l'adresse à déterminer par le Roi, soit par dépôt dans une boîte aux lettres déterminée par le Roi.

WETSONTWERP

FILIP,

KONING DER BELGEN,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen,
ONZE GROET.

Op de voordracht van de vice-eersteminister en minister van Financiën,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ:

De vice-eersteminister en minister van Financiën is ermee belast het ontwerp van wet, waarvan de tekst hierna volgt, in onze naam bij de Kamer van volksvertegenwoordigers in te dienen:

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 74 van de Grondwet.

Art. 2

In het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, wordt een artikel *2quater* ingevoegd, luidende:

“Art. *2quater*. De registratie van een akte bedoeld in artikel 19, eerste lid, 3^o, al dan niet samen met bijlagen, of van een plaatsbeschrijving die niet samen met de hiervoor bedoelde akte wordt aangeboden, is, in geval van aanbidding op een papieren drager, afhankelijk van de aanbidding samen met de te registreren documenten van een volledig en leesbaar ingevuld formulier waarvan het model wordt bepaald door de Koning.

Het formulier kan de verplichte vermelding bevatten van het identificatienummer of het ondernemingsnummer, bedoeld in artikel 2, vierde lid, van de partijen bij de akte, wanneer dit nummer beschikbaar is.

De aanbidding ter registratie van de in het eerste lid bedoelde documenten wordt gedaan hetzij door ze via een aanbieder van postdiensten te sturen naar het adres dat door de Koning wordt bepaald, hetzij door ze te deponeren in een door de Koning bepaalde brievenbus.

En cas de refus d'exécuter la formalité de l'enregistrement en raison du non-respect des dispositions qui précèdent, le requérant en est informé.

Le présent article n'est pas d'application dans le cas visé à l'article 25."

Art. 3

L'article 5 du même Code, rétabli par la loi du 28 avril 2019, est abrogé.

Art. 4

Dans l'article 8, alinéa 2 du même Code, inséré par la loi du 28 avril 2019, les mots "article 5" sont remplacés par les mots "article 2^{quater}".

Art. 5

Dans l'article 83, alinéa 3, du même Code, modifié par la loi-programme du 28 juin 2013, les mots "de l'article 161, 12°" sont remplacés par les mots "des articles 2^{quater} et 161, 12°".

Art. 6

Dans l'article 2, alinéa 4, du même Code, inséré par la loi du 22 décembre 2009 et modifié par la loi du 21 décembre 2013, les mots "article 5 de la loi du 16 janvier 2003 portant création d'une Banque-Carrefour des Entreprises, modernisation du registre de commerce, création de guichets-entreprises agréés et portant diverses dispositions" sont remplacés par les mots "article III.17 du Code de droit économique".

Donné à Bruxelles, le 6 mai 2020

PHILIPPE

PAR LE ROI:

Le vice-premier ministre et ministre des Finances,

Alexander DE CROO

In geval de uitvoering van de formaliteit van de registratie wordt geweigerd wegens niet naleving van de voorgaande bepalingen, wordt de verzoeker daarvan in kennis gesteld.

Dit artikel is niet van toepassing in het geval bepaald in artikel 25."

Art. 3

Artikel 5 van hetzelfde Wetboek, hersteld bij de wet van 28 april 2019, wordt opgeheven.

Art. 4

In artikel 8, tweede lid van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 28 april 2019, worden de woorden "artikel 5" vervangen door de woorden "artikel 2^{quater}".

Art. 5

In artikel 83, derde lid, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de programmawet van 28 juni 2013, worden de woorden "artikel 161, 12°" vervangen door de woorden "de artikelen 2^{quater} en 161, 12°".

Art. 6

In artikel 2, vierde lid, van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 22 december 2009 en gewijzigd bij de wet van 21 december 2013, worden de woorden "artikel 5 van de wet van 16 januari 2003 tot oprichting van een Kruispuntbank van Ondernemingen, tot modernisering van het handelsregister, tot oprichting van erkende ondernemingsloketten en houdende diverse bepalingen" vervangen door de woorden "artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht".

Gegeven te Brussel, 6 mei 2020

FILIP

VAN KONINGSWEGE:

De vice-eersteminister en minister van Financiën,

Alexander DE CROO

Coordination des articles

Texte de base

Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe

Art. 2, al. 4

Le Roi peut déterminer que la présentation à l'enregistrement des actes ou de certaines catégories d'actes de manière dématérialisée, doit être accompagnée de métadonnées structurées relatives à l'acte, dont en particulier, pour chaque partie à l'acte, son numéro d'identification dans le Registre national ou son numéro d'identification dans le registre bis, attribué en application de l'article 4, § 2, de la loi du 15 janvier 1990 relative à l'institution et à l'organisation d'une Banque-carrefour de la sécurité sociale ou encore, pour une personne morale, son numéro d'entreprise visé à l'article 5 de la loi du 16 janvier 2003 portant création d'une Banque-Carrefour des Entreprises, modernisation du registre de commerce, création de guichets-entreprises agréés et portant diverses dispositions.

Texte adapté au projet de loi

Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe

Art. 2, al. 4

Le Roi peut déterminer que la présentation à l'enregistrement des actes ou de certaines catégories d'actes de manière dématérialisée, doit être accompagnée de métadonnées structurées relatives à l'acte, dont en particulier, pour chaque partie à l'acte, son numéro d'identification dans le Registre national ou son numéro d'identification dans le registre bis, attribué en application de l'article 4, § 2, de la loi du 15 janvier 1990 relative à l'institution et à l'organisation d'une Banque-carrefour de la sécurité sociale ou encore, pour une personne morale, son numéro d'entreprise visé à l'article III.17 du Code de droit économique.

Art. 2^{quater}

L'enregistrement d'un acte visé à l'article 19, alinéa 1^{er}, 3^o, avec ou sans annexes, ou d'un état des lieux présenté séparément de l'acte visé ci-avant, est subordonné, en cas de présentation sur un support papier, à la présentation en même temps que les documents à enregistrer, d'un formulaire, entièrement et lisiblement complété, dont le Roi établit le modèle.

Le formulaire peut comprendre la mention obligatoire du numéro d'identification ou du numéro

d'entreprise, visé à l'article 2, alinéa 4, des parties à l'acte, lorsque ce numéro est disponible.

La présentation à l'enregistrement des documents visés à l'alinéa 1^{er} a lieu soit via un prestataire de service postal, à l'adresse à déterminer par le Roi, soit par dépôt dans une boîte aux lettres déterminée par le Roi.

En cas de refus d'exécuter la formalité de l'enregistrement en raison du non-respect des dispositions qui précèdent, le requérant en est informé.

Le présent article n'est pas d'application dans le cas visé à l'article 25.

Art. 5

La présentation sur support papier à l'enregistrement s'accompagne d'un formulaire avec les métadonnées structurées relatives à l'acte ou à l'état des lieux dans le cas :

a) d'un acte sous seing privé visé à l'article 19, alinéa 1^{er}, 3^o, avec ou sans annexes ;

b) d'un état des lieux réalisé à l'occasion d'un acte visé sous a), et qui n'est pas présenté à l'enregistrement en même temps que cet acte.

Le Roi établit le modèle du formulaire visé à l'alinéa 1^{er}.

L'alinéa 1^{er} ne s'applique pas dans le cas visé à l'article 25.

Les actes et écrits, visés à l'alinéa 1^{er}, sont, simultanément avec le formulaire entièrement et lisiblement complété, présentés à l'enregistrement en copie

- soit via un prestataire de service postal, à l'adresse à déterminer par le Roi ;

Art. 5

(abrogé)

- soit par dépôt dans une boîte aux lettres déterminée par le Roi.

Au cas où la formalité de l'enregistrement ne peut pas être exécutée en raison du non-respect de l'alinéa 1^{er} ou de l'alinéa 4, le requérant en est informé, avec l'indication du motif.

Art. 8, al. 2

Pour les actes et écrits visés à l'article 5, la relation de l'enregistrement est établie selon les modalités à déterminer par le Roi.

Art. 83, al. 3

Les contrats constitutifs de droits d'emphytéose ou de superficie et leurs cessions sont, pour le surplus, assimilés aux baux et aux cessions de baux pour l'application du présent Code, sauf pour l'application de l'article 161, 12°.

Art. 8, al. 2

Pour les actes et écrits visés à l'**article 2^{quater}**, la relation de l'enregistrement est établie selon les modalités à déterminer par le Roi.

Art. 83, al. 3

Les contrats constitutifs de droits d'emphytéose ou de superficie et leurs cessions sont, pour le surplus, assimilés aux baux et aux cessions de baux pour l'application du présent Code, sauf pour l'application **des articles 2^{quater} et 161, 12°**.

Coördinatie van de artikelen

Basistekst

Wetboek der registratie-, hypotheek en griffierechten

Art. 2, vierde lid

De Koning kan bepalen dat wanneer de aanbidding ter registratie van akten of van bepaalde categorieën van akten op gedematerialiseerde wijze geschiedt, de aanbidding vergezeld moet gaan van gestructureerde metagegevens betreffende de akte, waaronder in het bijzonder, voor elke partij bij de akte, haar identificatienummer in het Rijksregister of het haar in uitvoering van artikel 4, § 2, van de wet van 15 januari 1990 houdende oprichting en organisatie van een Kruispuntbank van de sociale zekerheid toegekende identificatienummer in het bisregister of, voor een rechtspersoon, zijn ondernemingsnummer bedoeld in artikel 5 van de wet van 16 januari 2003 tot oprichting van een Kruispuntbank van Ondernemingen, tot modernisering van het handelsregister, tot oprichting van erkende ondernemingsloketten en houdende diverse bepalingen.

Tekst aangepast aan het wetsontwerp

Wetboek der registratie-, hypotheek en griffierechten

Art. 2, vierde lid

De Koning kan bepalen dat wanneer de aanbidding ter registratie van akten of van bepaalde categorieën van akten op gedematerialiseerde wijze geschiedt, de aanbidding vergezeld moet gaan van gestructureerde metagegevens betreffende de akte, waaronder in het bijzonder, voor elke partij bij de akte, haar identificatienummer in het Rijksregister of het haar in uitvoering van artikel 4, § 2, van de wet van 15 januari 1990 houdende oprichting en organisatie van een Kruispuntbank van de sociale zekerheid toegekende identificatienummer in het bisregister of, voor een rechtspersoon, zijn ondernemingsnummer bedoeld in **artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht.**

Art. 2^{quater}

De registratie van een akte bedoeld in artikel 19, eerste lid, 3°, al dan niet samen met bijlagen, of van een plaatsbeschrijving die niet samen met de hiervoor bedoelde akte wordt aangeboden, is afhankelijk, in geval van aanbidding op een papieren drager, van de aanbidding samen met de te registreren documenten van een volledig en leesbaar ingevuld formulier waarvan het model wordt bepaald door de Koning.

Het formulier kan de verplichte vermelding bevatten van het identificatienummer of het ondernemingsnummer, bedoeld in artikel 2, vierde lid, van de partijen bij de akte, wanneer dit nummer beschikbaar is.

De aanbieding ter registratie van de in het eerste lid bedoelde documenten wordt gedaan hetzij door ze via een aanbieder van postdiensten te sturen naar het adres dat door de Koning wordt bepaald, hetzij door ze te deponeren in een door de Koning bepaalde brievenbus.

In geval de uitvoering van de formaliteit van de registratie wordt geweigerd wegens niet naleving van de voorgaande bepalingen, wordt de verzoeker daarvan in kennis gesteld.

Dit artikel is niet van toepassing in het geval bepaald in artikel 25.

Art. 5

De aanbieding ter registratie op een papieren drager gaat vergezeld van een formulier met de gestructureerde metagegevens van de akte of de plaatsbeschrijving in geval van:

a) een onderhandse akte bedoeld in artikel 19, eerste lid, 3°, al dan niet samen met bijlagen;

b) een plaatsbeschrijving opgemaakt naar aanleiding van een onder a) bedoelde akte en die niet tegelijkertijd met die akte ter registratie wordt aangeboden.

De Koning bepaalt het model van het in het eerste lid bedoelde formulier.

Het eerste lid geldt niet in het geval bepaald in artikel 25.

De akten en geschriften bedoeld in het eerste lid, worden samen met het volledig

Art. 5

(opgeheven)

en leesbaar ingevulde formulier ter registratie aangeboden door een kopie ervan:

- hetzij te sturen via een aanbieder van postdienst naar het adres dat door de Koning wordt bepaald;

- hetzij door neerlegging in een door de Koning bepaalde brievenbus.

In geval de formaliteit van de registratie niet kan uitgevoerd worden wegens niet naleving van het eerste of het vierde lid wordt de verzoeker daarvan in kennis gesteld met opgave van de reden.

Art. 8, tweede lid

Voor akten en geschriften als bedoeld in artikel 5, wordt de vermelding van de registratie gesteld volgens door de Koning te bepalen nadere regels.

Art. 83, derde lid

Contracten tot vestiging van erfpacht- of opstalrecht en overdrachten daarvan worden, voor het overige, met huurcontracten en -overdrachten gelijkgesteld, voor de toepassing van dit wetboek, behalve voor de toepassing van artikel 161, 12°.

Art. 8, tweede lid

Voor akten en geschriften als bedoeld in **artikel 2^{quater}**, wordt de vermelding van de registratie gesteld volgens door de Koning te bepalen nadere regels.

Art. 83, derde lid

Contracten tot vestiging van erfpacht- of opstalrecht en overdrachten daarvan worden, voor het overige, met huurcontracten en -overdrachten gelijkgesteld, voor de toepassing van dit wetboek, behalve voor de toepassing van **de artikelen 2^{quater} en 161, 12°**.



Avis n° 33/2020 du 24 avril 2020

Objet : Avant-projet de loi portant poursuite de la modernisation de l'enregistrement des baux (CO-A-2020-026)

L'Autorité de protection des données (ci-après "l'Autorité") ;

Vu la loi du 3 décembre 2017 *portant création de l'Autorité de protection des données*, en particulier les articles 23 et 26 (ci-après "la LCA") ;

Vu le Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 *relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la Directive 95/46/CE* (Règlement général sur la protection des données, ci-après "le RGPD") ;

Vu la loi du 30 juillet 2018 *relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel* (ci-après "la LTD") ;

Vu la demande d'avis du Ministre des Finances, chargé de la Lutte contre la fraude fiscale et Ministre de la Coopération au développement, reçue le 11 mars 2020 ;

Vu le rapport de Madame Alexandra Jaspar, Directrice du Centre de Connaissances de l'Autorité de protection des données ;

Émet, le 24 avril 2020, l'avis suivant :

I. OBJET DE LA DEMANDE D'AVIS

1. Le 11 mars 2020, le Ministre des Finances, chargé de la Lutte contre la fraude fiscale et Ministre de la Coopération au développement, ci-après le demandeur, a sollicité l'avis de l'Autorité au sujet d'un avant-projet de loi *portant poursuite de la modernisation de l'enregistrement des baux* (ci-après "le Projet").
2. Le Projet s'inscrit dans le contexte de l'enregistrement obligatoire des baux auprès du Service public fédéral Finances¹. Il insère notamment un nouvel article 2^{quater} dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. Cet article reprend dans les grandes lignes le contenu de l'actuel article 5 de ce Code² (qui est abrogé), à la seule différence fondamentale que le nouvel article de loi prévoit expressément que l'on puisse demander aux parties de mentionner leur numéro de Registre national dans le formulaire qu'ils doivent envoyer au centre de scanning, accompagné du bail³ papier à enregistrer.
3. Le texte actuel de l'article 5 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe prescrit déjà que les baux papier et les contrats de sous-bail ou de cession de bail ainsi que leurs annexes ne doivent plus être présentés au bureau compétent pour l'enregistrement mais qu'une copie de l'acte et des annexes doit être envoyée à une adresse déterminée par le Roi ou doit être déposée dans une boîte aux lettres déterminée par le Roi. Le règlement existant exige en outre que les documents à enregistrer soient soumis conjointement avec un formulaire dont le Roi établit le modèle. En cas d'un tel mode de présentation, une identification la plus sûre possible des parties - dont aucune ne sera présente au moment de l'enregistrement - est essentielle pour pouvoir retrouver l'acte dans la documentation du SPF Finances et garantir l'exacte mise à disposition de celle-ci aux parties via MyMinfin.

¹ En vertu de l'article 19, 3° du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, il convient d'enregistrer, dans les délais fixés par l'article 32 de ce code :

- a) Les actes portant bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles ou de parties d'immeubles situés en Belgique, affectés exclusivement au logement d'une famille ou d'une personne seule.
- b) Les actes, autres que ceux visés sous a), portant bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles ou de parties d'immeubles situés en Belgique.

² Il ne s'agit toutefois pas d'une transposition littérale du texte existant. Dans la note au Conseil des ministres relative au Projet, on peut lire ce qui suit : *"Non seulement le texte a été dépouillé des éléments superflus, mais il contient surtout comme élément nouveau la possibilité, mentionnée de manière claire, de réclamer l'indication du numéro de Registre national dans le cadre du traitement administratif des baux papier (...)."* [Traduction libre effectuée par le Secrétariat de l'Autorité de protection des données, en l'absence de traduction officielle].

³ Pour les baux présentés de manière électronique, on trouve déjà un fondement juridique pour la réclamation du numéro de Registre national à l'article 2 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

4. Le numéro de Registre national des parties aux contrats précités constitue, d'après le demandeur, un instrument approprié pour les identifier de manière unique. Le Projet vise à créer la base légale autorisant l'utilisation de ce numéro. En vertu du Projet, les parties au bail peuvent en effet être obligées de compléter leur numéro de Registre national sur le formulaire visé au point 3.

II. EXAMEN DE LA DEMANDE D'AVIS

1. Remarque générale

5. Le Projet prévoit d'apporter plusieurs modifications à un instrument juridique existant, à savoir le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. Il est clair que l'Autorité n'analysera pas la conformité de cet instrument existant avec le RGPD dans le cadre du présent avis. La portée du présent avis se limite donc strictement à l'appréciation du Projet.

2. Utilisation du numéro de Registre national

6. L'utilisation du numéro de Registre national doit se limiter aux cas dans lesquels cela est strictement nécessaire et proportionnel, étant donné que cette utilisation engendre certains risques.
7. Le demandeur motive l'utilisation du numéro de Registre national comme suit : *"Afin de pouvoir retrouver le bail enregistré dans la documentation de l'administration et de le mettre ensuite à la disposition de chaque partie dans MyMinfin, il est indispensable que l'administration puisse demander à ces parties d'indiquer leur numéro de Registre national dans le cadre de la présentation du bail pour enregistrement"*. [Traduction libre effectuée par le Secrétariat de l'Autorité de protection des données, en l'absence de traduction officielle].
8. L'Autorité prend acte de cette motivation. Elle demande de la compléter en se référant à la finalité générale de l'enregistrement des contrats en question, à savoir permettre une juste perception d'impôts⁴. L'enregistrement donne en effet lieu à la perception du droit d'enregistrement et il est évidemment important que ce droit soit perçu auprès du bon contribuable et que le SPF Finances documente aussi correctement qui a payé ce droit d'enregistrement.

⁴ Voir les points 14-15 de l'avis n° 155/2019.

PAR CES MOTIFS,**l'Autorité**

- estime que dans la motivation de l'utilisation du numéro de Registre national, on peut également se référer à la finalité générale de l'enregistrement des contrats en question ;
- constate pour le reste que le Projet ne donne lieu à aucune remarque particulière.



Alexandra Jaspar
Directrice du Centre de Connaissances



**Advies nr. 33/2020 van 24 april 2020****Betreft: Voorontwerp van wet houdende verdere modernisering van de registratie van de huurovereenkomsten (CO-A-2020-026)**

De Gegevensbeschermingsautoriteit (hierna "de Autoriteit");

Gelet op de wet van 3 december 2017 *tot oprichting van de Gegevensbeschermingsautoriteit*, inzonderheid op de artikelen 23 en 26 (hierna "WOG");

Gelet op de Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 *betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG* (hierna "AVG");

Gelet op de wet van 30 juli 2018 *betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens* (hierna "WVG");

Gelet op het verzoek om advies van de Minister van Financiën, belast met Bestrijding van de fiscale fraude en minister van Ontwikkelingssamenwerking, ontvangen op 11 maart 2020;

Gelet op het verslag van mevrouw Alexandra Jaspar, Directeur van het Kenniscentrum van de Gegevensbeschermingsautoriteit ;

Brengt op 24 april 2020 het volgend advies uit:

I. VOORWERP VAN DE ADVIESAANVRAAG

1. De Minister van Financiën, belast met Bestrijding van de fiscale fraude en minister van Ontwikkelingssamenwerking, hierna de aanvrager, verzocht op 11 maart 2020 het advies van de Autoriteit over een voorontwerp van wet *houdende verdere modernisering van de registratie van de huurovereenkomsten* (hierna "het Ontwerp").
2. Het Ontwerp situeert zich in de context van de verplichte registratie van huurcontracten bij de Federale Overheidsdienst Financiën¹. Het voert met name een nieuw artikel 2quater in het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten in. Dat artikel herneemt in grote lijnen de inhoud van het bestaande artikel 5 van dat Wetboek² (dat wordt opgeheven), met als enig wezenlijk verschil dat in het nieuwe wetsartikel uitdrukkelijk wordt voorzien dat aan de partijen kan gevraagd worden om hun rijksregisternummer te vermelden in het formulier dat ze samen met het te registreren papieren huurcontract³ moeten opsturen naar het scanningscentrum.
3. De bestaande tekst van artikel 5 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten schrijft reeds voor dat papieren huurcontracten en contracten van onderverhuring of overdracht van huur evenals hun bijlagen niet meer moeten aangeboden worden op het voor de registratie bevoegde kantoor maar door het versturen van een kopie van de akte en de bijlagen aan een door de Koning bepaald adres of door de deponering ervan in een door de Koning bepaalde brievenbus. De bestaande regeling verplicht bovendien tot het voorleggen van de te registreren documenten samen met een formulier waarvan de Koning het model bepaalt. Bij een dergelijke wijze van aanbidding is een zo zeker mogelijke identificatie van de partijen – waarvan er geen enkele op het tijdstip van de registratie aanwezig is – van belang om de akte later in de documentatie van de FOD Financiën te kunnen terugvinden en ze bovendien op My Minfin ter beschikking te kunnen stellen van de partijen.

¹ Krachtens artikel 19, 3°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten moeten – binnen de bij artikel 32 van dat wetboek gesteld termijnen – geregistreerd worden:

- a) De akten houdende verhuring, onderverhuring of overdracht van huur van in België gelegen onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of van één persoon.
- b) De andere dan onder a) bedoelde akten houdende verhuring, onderverhuring of overdracht van huur van in België gelegen onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen.

² Het betreft evenwel geen letterlijke overbrenging van de bestaande tekst. In de nota aan de Ministerraad bij het Ontwerp wordt hierover het volgende gesteld: "*De tekst werd niet alleen ontdaan van overbodige elementen maar bevat vooral als nieuw element de uitdrukkelijk vermelde mogelijkheid om in het kader van de administratieve verwerking van de papieren huurcontracten (...) de opgave te vragen van het rijksregisternummer.*"

³ Voor de elektronisch aangeboden huurcontracten bestaat reeds een rechtsgrond voor het vragen van het rijksregisternummer in artikel 2 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten.

4. Het rijksregisternummer van de partijen bij voornoemde contracten is aldus de aanvrager een geschikt instrument om hen uniek te identificeren. Het Ontwerp beoogt de wettelijke basis te creëren waarin het gebruik van dit nummer gemachtigd wordt. Partijen bij de huurovereenkomst kunnen ingevolge het Ontwerp met name verplicht worden om hun rijksregisternummer in te vullen in het in randnummer 3 bedoelde formulier.

II. ONDERZOEK VAN DE ADVIESAANVRAAG

1. Algemene opmerking

5. Het Ontwerp voorziet in een aantal wijzigingen aan een bestaand juridisch instrument, met name aan het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten. De Autoriteit zal dit bestaand instrument binnen het bestek van onderhavig advies evident niet op hun conformiteit met de AVG analyseren. De draagwijdte van onderhavig advies is dus strikt beperkt tot het beoordelen van het Ontwerp.

2. Gebruik van het Rijksregisternummer

6. Het gebruik van het rijksregisternummer dient beperkt te worden tot de gevallen waarin dit strikt noodzakelijk en proportioneel is, aangezien dit gebruik bepaalde risico's met zich meebrengt.
7. De aanvrager motiveert het gebruik van het rijksregisternummer als volgt: *"Teneinde de geregistreerde huurovereenkomst in de documentatie van de administratie te kunnen terugvinden en om die geregistreerde huurovereenkomst daarna ter beschikking van iedere partij te kunnen stellen op MyMinfin, is het onontbeerlijk dat de administratie van die partijen kan vragen dat zij hun rijksregisternummer opgeven in het kader van de aanbidding ter registratie van hun huurcontract".*
8. De Autoriteit neemt akte van deze motivatie. Zij verzoekt om deze aan te vullen door naar de algemene doelstelling van de registratie van onderhavige contracten te verwijzen, zijnde de juiste heffing van belastingen mogelijk maken⁴. De registratie geeft immers aanleiding tot heffing van het registratierecht en het is evident van belang dat dit recht ten aanzien van de juiste belastingplichtige geheven wordt en dat de FOD Financiën ook correct documenteert wie dit registratierecht betaald heeft.

⁴ Zie randnummers 14-15 van advies nr. 155/2019.

OM DEZE REDENEN**De Autoriteit**

- is van oordeel dat in de motivatie voor het gebruik van het Rijksregisternummer ook verwezen kan worden naar de algemene doelstelling van de registratie van onderhavige contracten.
- stelt vast dat het Ontwerp voor het overige geen aanleiding geeft tot bijzondere opmerkingen.



Alexandra Jaspar
Directeur van het Kenniscentrum

