

- 1884 / 1 - 98 / 99

Chambre des représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1998 - 1999 (*)

16 DÉCEMBRE 1998

PROPOSITION DE LOI

**insérant un article 7bis dans le livre
III, titre VIII, chapitre II, section II,
du Code civil**

(Déposée par M. Renaat Landuyt)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux visait notamment à combattre les abus auxquels donnaient lieu les baux de courte durée. A cet effet, le législateur a inséré, dans l'article 3 de la loi sur les baux d'habitation, un § 6 concernant les baux successifs de courte durée conclus avec les mêmes preneurs et, dans l'article 7, un § 1^{er}bis traitant des baux successifs de courte durée conclus avec des preneurs différents.

Cette dernière règle permet en fait d'assurer, pendant une période de neuf ans, une «stabilité de prix» qui n'est rompue que lorsque le preneur donne lui-même congé au cours de cette période. Dans ce cas, le bailleur peut à nouveau fixer librement le loyer. Il va de soi qu'il en est de même à l'expiration de la période de neuf ans. Dans la pratique, cette nouvelle règle présente toutefois un inconvénient majeur: l'administration (quasi) impossible de la preuve par le preneur. Ainsi que nous l'avons déjà fait observer au cours des travaux préparatoires et ainsi que la doc-

(*) Cinquième session de la 49^{ème} législature

- 1884 / 1 - 98 / 99

Belgische Kamer van volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1998 - 1999 (*)

16 DECEMBER 1998

WETSVOORSTEL

**tot invoeging van een artikel 7bis in
boek III, titel VIII, hoofdstuk II,
afdeling II, van het Burgerlijk
Wetboek**

(Ingediend door de heer Renaat Landuyt)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Een van de doelstellingen van de wet van 13 april 1997 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten was het tegengaan van misbruiken met kortlopende huurcontracten. Daartoe heeft de wetgever in artikel 3 van de woninghuurwet een § 6 ingevoegd betreffende opeenvolgende huurovereenkomsten van korte duur met dezelfde huurders en in artikel 7 een § 1bis betreffende opeenvolgende huurovereenkomsten van korte duur met verschillende huurders.

Deze laatste regeling komt in feite neer op een «prijsstabiliteit» gedurende negen jaar. Die wordt slechts doorbroken wanneer de huurder in die periode zelf een opzegging betekent. In dat geval kan de eigenaar opnieuw vrij de huurprijs bepalen. Uiteraard is dat ook het geval als de periode van negen jaar verstreken is. Deze nieuwe regeling heeft in de praktijk evenwel één groot nadeel: de (praktisch) onmogelijke bewijslast voor de huurder. Zoals wij reeds aangaven tijdens de parlementaire besprekingen en bevestigd werd in de rechtsleer (A. Van Oevelen, «Wij-

(*) Vijfde zitting van de 49^{ste} zittingsperiode

trine l'a confirmé (A. Van Oevelen, «Wijzigingen in het huurrecht (wet van 13 april 1997)», *Rechtskundig Weekblad*, 1997-1998, p. 729-748, notamment n° 39), le preneur ne peut prouver la différence de prix qu'en entamant une procédure judiciaire, soit en vue de faire produire le bail précédent (article 877 du Code judiciaire), soit en vue d'obtenir du juge qu'il ordonne au receveur de l'enregistrement de délivrer une copie ou un extrait de ce bail (article 236 du Code des droits d'enregistrement). Nous faisons dès lors nôtre la conclusion de Van Oevelen: «Hors les cas de différences de loyer marquantes entre les baux successifs, ces procédures constituent souvent de sérieux obstacles pour le preneur.».

Nous estimons que la seule solution efficace à ce problème consisterait à affiner l'obligation fiscale de l'enregistrement (voir également M. Dambre, *De financiële aspecten van de woninghuurovereenkomst na de wet van 13 april 1997*, in M. Dambre et B. Hubeau (ed.), *Het gewijzigde woninghuurrecht*, Kluwer Rechtswetenschappen, 1997, pp. 126-129), notamment en stimulant l'enregistrement et l'«accessibilité» de l'enregistrement pour le preneur en tant que partie intéressée.

En dépit de l'obligation fiscale de présenter les baux écrits à la formalité de l'enregistrement (article 19 du Code des droits d'enregistrement) et de l'effort qui a été consenti récemment en ramenant le droit d'enregistrement à un droit fixe de 1 000 francs pour les baux à loyer, force est de constater qu'une petite minorité seulement de ces baux est présentée à l'enregistrement. Cette situation s'explique sans aucun doute par le fait que les preneurs ignorent cette obligation et que l'enregistrement n'a guère d'utilité pratique, sauf en cas d'aliénation de l'habitation. Or, ainsi que nous l'avons fait observer ci-avant, l'importance de l'enregistrement est désormais loin d'être négligeable dans le cas de baux successifs de courte durée conclus avec des preneurs différents.

Nous proposons dès lors de promouvoir l'enregistrement en sanctionnant civilement le non-respect de cette obligation. Cette initiative cadre parfaitement avec les propositions approuvées par la conférence interministérielle à la suite du «Rapport sur la pauvreté» («Un cadre légal est nécessaire, afin de permettre au preneur d'exercer un contrôle en vue d'empêcher le bailleur de modifier le loyer en cas de changement. Il convient à cet effet de prévoir une sanction supplémentaire de manière à rendre l'enregistrement incontournable.»).

Pour faire en sorte que le plus grand nombre possible de baux écrits soient enregistrés, nous proposons que le bailleur ne puisse intenter une action contre le preneur que s'il apporte la preuve de l'enregistrement du bail. Il est logique que cette responsabilité incombe au bailleur: la faculté de donner

zigen in het huurrecht (wet van 13 april 1997)», *Rechtskundig Weekblad* 1997-1998, p. 729-748, inzonderheid nr. 39), kan de huurder het prijsverschil slechts bewijzen door een gerechtelijke procedure te beginnen, hetzij om de vorige huurovereenkomst te doen overleggen (artikel 877 Gerechtelijk Wetboek), hetzij om de ontvanger van de registratierechten te bevelen een afschrift of uittreksel van de vorige huurovereenkomst af te geven (artikel 236 Wetboek registratierechten). Wij sluiten ons dan ook aan bij de conclusie van Van Oevelen: «Behoudens bij markante prijsverschillen in de huurprijs bij de opeenvolgende huurcontracten, zijn die procedures voor de huurder vaak moeilijk te nemen hindernissen.».

Naar onze mening is de enige efficiënte oplossing van dit probleem een verfijning van de fiscale registratierecht (zie ook M. Dambre, «De financiële aspecten van de woninghuurovereenkomst na de wet van 13 april 1997» in M. Dambre en B. Hubeau (ed.), *Het gewijzigde woninghuurrecht*, Kluwer Rechtswetenschappen, 1997, p. 126-129), meer bepaald het bevorderen van de registratie en de «toegankelijkheid» van de registratie voor de huurder als belanghebbende partij.

Ondanks de fiscale verplichting om schriftelijke huurovereenkomsten te registreren (artikel 19 W. Reg.) en de recente inspanning om het registratierecht inzake woninghuur tot een vast recht van 1.000 frank terug te brengen, wordt nog steeds slechts een kleine minderheid van deze overeenkomsten ter registratie aangeboden wordt. Deze vaststelling hangt ongetwijfeld samen met onwetendheid omtrent deze verplichting én het feit dat, behoudens bij vervreemding van de woning, de registratie weinig praktisch nut heeft. Zoals we hierboven hebben aangegeven wint deze registratie evenwel opnieuw sterk aan belang in geval van elkaar opvolgende huurcontracten van korte duur met verschillende huurders.

Daarom stellen wij voor om de registratie te bevorderen door deze verplichting ook burgerrechtelijk te sanctioneren. Dat kadert perfect in de voorstellen die de interministeriële conferentie na het «Armoedeverslag» goedkeurde («Opdat de huurder kan afdwingen dat bij wisseling de huurprijs gelijk blijft is een wettelijk kader nodig, zodat controle door de huurder mogelijk wordt. Daarom moet een bijkomende sanctionering de registratie afdwingbaar maken.»).

Opdat zoveel mogelijk schriftelijke overeenkomsten geregistreerd zouden worden, stellen wij voor dat de verhuurder slechts een vordering tegen de huurder kan instellen indien hij het bewijs levert van de registratie van de overeenkomst. Het is logisch dat deze verantwoordelijkheid ten laste van de verhuurder

ou non le logement en location découle en effet de l'exercice du droit de propriété. On pourrait du reste, pour les mêmes raisons, faire valoir que le bailleur devrait supporter les frais d'enregistrement. Nous n'irons toutefois pas jusque-là. Comme c'est actuellement le cas, le bailleur peut répercuter l'intégralité ou une partie desdits frais sur le preneur.

Outre qu'elle consacre en droit civil l'obligation d'enregistrement des baux écrits, la présente proposition prévoit également que, conformément à l'article 236 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, le preneur peut obtenir sur simple demande une copie des baux concernant le bien loué. Le preneur prouve son intérêt légitime par le fait que son bail proprement dit a date certaine ou en joignant une copie du bail à sa demande.

wordt gelegd: het al dan niet verhuren van de woning is immers een uitoefening van het eigendomsrecht. Om dezelfde reden zou trouwens geargumenteed kunnen worden dat de verhuurder ook de kosten van de registratie moet dragen. Die stap zetten wij evenwel niet. Zoals vandaag, kan de verhuurder deze kosten dus geheel of gedeeltelijk afwentelen op de huurder.

Naast deze burgerrechtelijke sanctionering van de registratieplicht wordt bepaald dat de huurder overeenkomstig artikel 236 van het Wetboek van de registratierechten op eenvoudig verzoek een afschrift kan krijgen van de huurovereenkomsten betreffende de huurwoning. De huurder bewijst zijn belang, hetzij doordat zijn huurovereenkomst zelf vaste dagtekening heeft, hetzij door een afschrift van de huurovereenkomst bij zijn verzoek te voegen.

R. LANDUYT

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

Un article *7bis*, libellé comme suit, est inséré dans le livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil:

«Art. *7bis*. — § 1^{er}. L'action, intentée par le bailleur en exécution d'un bail écrit, n'est recevable que si la citation ou la requête est accompagnée de la preuve que le bail visé a été daté de manière certaine par voie d'enregistrement.

§ 2. Sur simple demande du preneur, le receveur de l'enregistrement du lieu où est sis l'immeuble transmet, dans le mois de la réception de la demande, une copie des baux relatifs à l'immeuble. Le défaut d'enregistrement est notifié au preneur.

Si son bail n'a pas de date certaine, le preneur joint une copie du bail à sa demande visée à l'alinéa 1^{er}.

29 octobre 1998.

WETSVOORSTEL

Artikel

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

Art. 2

Een artikel *7bis*, luidend als volgt, wordt ingevoegd in boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek:

«Art. *7bis*. — § 1. De vordering, ingesteld door de verhuurder ter uitvoering van een schriftelijke huur-overeenkomst, is slechts ontvankelijk indien bij de dagvaarding of het verzoekschrift het bewijs wordt gevoegd dat de bedoelde huurovereenkomst vaste dagtekening door middel van registratie heeft.

§ 2. Op eenvoudig verzoek van de huurder maakt de ontvanger van de registratie van de plaats waar het onroerend goed gelegen is, binnen een maand na ontvangst van het verzoek, een afschrift over van de huurovereenkomsten betreffende het onroerend goed. Bij gebrek aan registraties wordt daarvan kennis gegeven aan de huurder.

Indien zijn huurovereenkomst geen vaste dagtekening heeft, voegt de huurder bij zijn in het eerste lid bedoelde verzoek een afschrift van de huur-overeenkomst.».

29 oktober 1998

R. LANDUYT