

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

20 mei 2009

WETSONTWERP

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

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR
DE JUSTITIE
UITGEBRACHT DOOR
DE HEER **Stefaan VAN HECKE**

INHOUD

I. Toelichting	3
II. Bespreking	3
III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen.....	5

Voorgaande documenten:

Doc 52 **1949/ (2008/2009):**

001: Ontwerp overgezonden door de Senaat.

Zie ook:

003: Tekst aangenomen door de Commissie.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

20 mai 2009

PROJET DE LOI

**complétant la loi sur les baux à loyer
en ce qui concerne l'imputation
au preneur des frais d'intervention
d'un tiers**

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE
PAR
M. **Stefaan VAN HECKE**

SOMMAIRE

	Pages
I. Exposé introductif	3
II. Discussion générale.....	3
III. Discussion des articles et votes.....	5

Documents précédents:

Doc 52 **1949/ (2008/2009):**

001: Projet transmis par le Sénat.

Voir aussi:

003: Texte adopté par la Commission.

**Samenstelling van de commissie op de datum van indiening van het verslag/
Composition de la commission à la date de dépôt du rapport**

Voorzitter/Président: Mia De Schamphelaere

A. — Vaste leden / Titulaires:

CD&V	Mia De Schamphelaere, Raf Terwingen, Jo Vandeurzen
MR	Olivier Hamal, Olivier Maingain, Marie-Christine Marghem
PS	Valérie Déom, André Perpète
Open Vld	Sabien Lahaye-Battheu, Carina Van Cauter
VB	Bart Laeremans, Bert Schoofs
sp.a	Renaat Landuyt, Peter Vanvelthoven
Ecolo-Groen!	Stefaan Van Hecke
cdH	Clotilde Nyssens
N-VA	Els De Rammelaere

B. — Plaatsvervangers / Suppléants:

Sonja Becq, Gerald Kindermans, Lieve Van Daele, Liesbeth Van der Auwera
David Clarinval, Denis Ducarme, Carine Lecomte, Florence Reuter
Claude Eerdekenens, Thierry Giet, Karine Lalieux
Mathias De Clercq, Herman De Croo, Bart Somers
Alexandra Colen, Peter Logghe, Bruno Stevenheydens
Maya Detiège, Bruno Tobback, Ludwig Vandenhove
Juliette Boulet, Fouad Lahssaini
Josy Arens, Joseph George
Sarah Smeyers

<p>cdH : centre démocrate Humaniste CD&V : Christen-Democratisch en Vlaams Ecolo-Groen! : Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen FN : Front National LDD : Lijst Dedecker MR : Mouvement Réformateur N-VA : Nieuw-Vlaamse Alliantie Open Vld : Open Vlaamse liberalen en democraten PS : Parti Socialiste sp.a : socialistische partij anders VB : Vlaams Belang</p>	<p>Afkortingen bij de nummering van de publicaties:</p> <p>DOC 52 0000/000: Parlementair document van de 52^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer QRVA: Schriftelijke Vragen en Antwoorden CRIV: Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft) CRABV: Beknopt Verslag (blauwe kaft) CRIV: Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft) PLEN: Plenum COM: Commissievergadering MOT: Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)</p>	<p>Abréviations dans la numérotation des publications:</p> <p>DOC 52 0000/000: Document parlementaire de la 52^{ème} législature, suivi du n° de base et du n° consécutif QRVA: Questions et Réponses écrites CRIV: Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte) CRABV: Compte Rendu Analytique (couverture bleue) CRIV: Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon) PLEN: Séance plénière COM: Réunion de commission MOT: Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)</p>
---	---	--

<p>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</p> <p>Bestellingen: Natieplein 2 1008 Brussel Tél. : 02/ 549 81 60 Fax : 02/549 82 74 www.deKamer.be e-mail : publicaties@deKamer.be</p>	<p>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</p> <p>Commandes: Place de la Nation 2 1008 Bruxelles Tél. : 02/ 549 81 60 Fax : 02/549 82 74 www.laChambre.be e-mail : publications@laChambre.be</p>
--	--

DAMES EN HEREN,

Uw commissie heeft dit wetsontwerp besproken tijdens haar vergadering van 12 mei 2009.

I. — TOELICHTING DOOR DE VERTEGENWOORDIGER VAN DE HEER STEFAAN DE CLERCK, MINISTER VAN JUSTITIE

De beperkte wijziging van de Woninghuurwet die in dit wetsontwerp wordt voorgesteld wenst een einde te stellen aan een praktijk die in bepaalde regio's, onder meer in Brugge en in het Waasland, voorkomt. Die praktijk bestaat erin dat eigenaars van een huurpand, die beroep doen op een vastgoedmakelaar bij hun zoektocht naar een nieuwe huurder, de bemiddelingskosten die deze makelaars aanrekenen, doorrekenen aan de huurder. Deze praktijk stemt niet overeen met de economische en juridische realiteit van de lastgeving die de verhuurder doet aan de vastgoedmakelaar.

II. — BESPREKING

A. Vragen en opmerkingen van de leden

De heer Olivier Hamal (MR) merkt op dat huurovereenkomsten voor een bepaalde periode afgesloten worden. Het lijkt hem normaal dat de huurder die het contract voortijdig beëindigt ook instaat voor de snelle wederverhuring. Indien hij beslist om daarvoor beroep te doen op de diensten van een makelaar, dan is het logisch dat de huurder dit ook betaalt.

De vertegenwoordiger van de minister van Justitie antwoordt dat het wetsontwerp uitdrukkelijk in de mogelijkheid voorziet dat de makelaarskosten wel ten laste van de huurder kunnen vallen *op voorwaarde dat de huurder de werkelijke opdrachtgever is*. De overeenkomst tussen makelaar en de huurder die met dat doel opgesteld wordt, zal trouwens in de meeste gevallen los staan van het huurcontract.

De heer Olivier Hamal (MR) vindt het jammer dat hier slechts een punctuele wijziging van de Woninghuurwet wordt doorgevoerd. Zo zou het zeer nuttig zijn om bijvoorbeeld onderhoudswerken die zowel huurder als verhuurder dienen uit te voeren op te lijsten en na te gaan wie voor welke kosten moet instaan. Dat zou een grote hulp zijn voor de rechtspraak.

Het lid stelt ten slotte dat, uit navraag gedaan bij de het Algemeen Eigenaarssyndicaat, gebleken is dat zij in elk geval niet op de hoogte zijn van geschillen met betrekking tot voorliggende problematiek.

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre commission a examiné ce projet de loi au cours de sa réunion du 12 mai 2009.

I. — EXPOSÉ DU REPRÉSENTANT DE M. STEFAAN DE CLERCK, MINISTRE DE LA JUSTICE

La modification limitée de la loi sur les baux à loyer proposée dans le projet de loi à l'examen vise à mettre fin à une pratique répandue dans certaines régions, entre autres à Bruges et dans le pays de Waas. Cette pratique consiste en ce que les propriétaires d'un immeuble qui ont recours à un agent immobilier pour trouver un nouveau locataire répercutent les frais d'intervention que facturent ces agents sur le locataire. Cette pratique ne correspond pas à la réalité économique et juridique du mandat que le bailleur donne à l'agent immobilier.

II. — DISCUSSION

A. Questions et observations des membres

M. Olivier Hamal (MR) fait observer que les baux à loyer sont conclus pour une période déterminée. Il lui semble normal que le locataire qui met fin au contrat de manière prématurée se charge aussi de trouver rapidement un nouveau locataire. S'il décide pour ce faire de recourir aux services d'un agent immobilier, il est logique que ce soit lui qui paie ces services.

Le représentant du ministre de la Justice répond que le projet de loi permet explicitement que les frais de l'agent immobilier soient bel et bien mis à charge du preneur *à condition que le preneur soit le véritable commanditaire*. La convention établie à cette fin entre l'agent immobilier et le preneur sera, du reste, le plus souvent indépendante du bail.

M. Olivier Hamal (MR) regrette que l'on n'apporte, en l'occurrence, qu'une modification ponctuelle à la loi sur les baux à loyer. Il serait, par exemple, particulièrement utile de répertorier les travaux d'entretien à effectuer à la fois par le bailleur et par le preneur et de vérifier qui doit supporter quels coûts. Cela constituerait une aide considérable pour la jurisprudence.

Le membre précise enfin que, vérification faite auprès du Syndicat national des propriétaires, il s'avère que celui-ci n'est en tout cas pas informé de litiges en rapport avec la problématique à l'examen.

Mevrouw Clotilde Nyssens (cdH) merkt op dat de terminologie die met betrekking tot deze materie gebruikt wordt verwarrend kan zijn: de tussenkomst van de makelaar is geen «bemiddeling» met het oog op het oplossen van een conflictsituatie. In het Frans wordt terecht het woord «intervention» en niet «médiation» gebruikt.

De spreekster stelt vast dat makelaars ook optreden bij verkoop van onroerende goederen. Was het dan niet nodig om ook voor de verkoopovereenkomst in een gelijkaardige regeling te voorzien?

Wat de tekst zelf betreft, stelt de spreekster voor om de zinsnede «*tenzij de huurder de werkelijke opdrachtgever is van de bemiddelingsopdracht*» te laten wegvallen. Die toevoeging heeft niets te maken met het verbod om een algemeen beding in de huurovereenkomst op te nemen. Volstaat het niet om in de wet te stellen dat een algemeen beding verboden is? Het spreekt voor zich dat de huurder die op het einde van de huur beroep wenst te doen op de diensten van een makelaar daar zelf voor betaalt. In elk geval heeft het woord «werkelijke» in deze bepaling geen enkele juridische inhoud. Integendeel het verwijst naar het inzetten van een stroman, wat hier niet aan de orde is.

De heer Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen!) steunt het ontwerp. Het wetsontwerp beoogt een einde te stellen aan een praktijk die zich in bepaalde regio's voordoet en die erin bestaat om de kosten voor bemiddeling door een vastgoedmakelaar systematisch door te schuiven naar de huurder. Dat is een voldoende verantwoording voor deze punctuele wijziging van de Woninghuurwet.

De heer Bert Schoofs (VB) is eveneens voorstander van de voorgestelde wetswijziging die er in het bijzonder op gericht is om de sociaal zwakkeren te beschermen. De spreker vreest wel dat er mogelijkheden zullen gezocht worden om deze wet te omzeilen.

Mevrouw Sabien Lahaye-Battheu (Open Vld) heeft vragen bij het nut van de voorgestelde wetswijziging. Uit de stukken van de Senaat blijkt niet dat de laakbare praktijk die het wetsontwerp wenst af te schaffen zich op grote schaal voordoet. De spreekster merkt ook op dat de kosten met het oog op de verhuring niet ten laste van een toekomstige huurder kunnen gelegd worden, de bepaling heeft dus alleen zin bij het beëindigen van de huur.

De heer Servais Verherstraeten (CD&V) stelt vast dat het wetsontwerp in de Senaat eenparig aangenomen werd, wat duidt op een grote politieke eensgezindheid.

Mme Clotilde Nyssens (cdH) fait observer que la terminologie utilisée en la matière peut prêter à confusion: l'intervention de l'agent immobilier n'est pas une «médiation» visant à résoudre une situation conflictuelle. Le texte français parle, à juste titre, d'«intervention» et non de «médiation».

L'intervenante constate que les agents immobiliers interviennent également lors de la vente de biens immobiliers. N'était-il dès lors pas nécessaire de prévoir des règles similaires pour le contrat de vente?

En ce qui concerne le texte proprement dit, l'intervenante propose de supprimer le membre de phrase «sauf si le preneur est le véritable commanditaire de l'intervention». Cet ajout n'a aucun rapport avec l'interdiction d'insérer une clause générale dans le bail. Ne suffit-il pas de prévoir dans la loi que toute clause générale est interdite? Il va de soi que le preneur qui souhaite recourir en fin de bail aux services d'un agent immobilier en supporte lui-même les frais. Quoi qu'il en soit, le mot «véritable» n'a aucune valeur juridique dans cette disposition.

Au contraire, il renvoie au recours à un homme de paille, ce qui n'est pas à l'ordre du jour.

M. Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen!) soutient le projet de loi, qui vise à mettre fin à une pratique courante dans certaines régions, qui consiste à imputer systématiquement au preneur les frais de médiation d'un agent immobilier. Cela justifie à suffisance cette modification ponctuelle de la loi sur les baux à loyer.

M. Bert Schoofs (VB) est également favorable à la modification de loi proposée, qui vise en particulier à protéger les plus démunis. L'intervenant craint cependant que d'aucuns cherchent à tourner la loi.

Mme Sabien Lahaye-Battheu (Open Vld) s'interroge quant à l'utilité de la modification de loi proposée. Les documents du Sénat ne permettent pas d'affirmer que la pratique répréhensible à laquelle le projet de loi entend mettre un terme est très répandue. L'intervenante note également que, les frais liés à la mise en location ne pouvant être répercutés sur un futur locataire, la disposition n'a de sens qu'à la fin du bail.

M. Servais Verherstraeten (CD&V) constate que le projet a été adopté à l'unanimité au Sénat, ce qui témoigne d'une grande unanimité politique.

De spreker deelt het scepticisme van vorige sprekers niet, hij gaat ervan uit dat de wetgeving in deze materie meestal goed opgevolgd wordt en dat misbruiken uitzonderlijk zijn.

B. Antwoorden van de vertegenwoordiger van de minister

Doeltreffendheid

De vertegenwoordiger van de minister treedt de heer Verherstraeten bij. De wet geeft in elk geval een duidelijk signaal. Bovendien vraag de sector zelf dat er wettelijk wordt ingegrepen. Dit vormt een bijkomende garantie dat de wet zal worden nageleefd en aldus doeltreffend zal kunnen worden genoemd.

De actoren die betrokken zijn bij de huur hebben bevestigd dat de praktijk, die het wetsvoorstel van senator Schelfout wenste te beëindigen, zich in sommige streken zoals de kust en het Waasland voordoet.

Voorwerp

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

Toepassingsgebied

Op de vraag waarom alleen de huurwet wordt aangepast en niet de bepalingen met betrekking tot de verkoop van woningen, antwoordt de vertegenwoordiger van de minister dat het hoofdzaak was om de zwakste contractant te beschermen, hoewel men in het kader van de huurwetgeving niet steeds de huurder nog kwalificeren als de zwakste partij en dat die verhoudingen minder spelen tussen koper en verkoper.

Hij onderstreept ten slotte dat de huurder die voortijdig zijn contract beëindigt en zelfstandig beslist om een vastgoedmakelaar aan te spreken met het oog op de wederverhuring, daarvoor een afzonderlijke overeenkomst zal afsluiten in de meeste gevallen. De kosten in dit kader zijn uiteraard te zijner laste.

Le membre ne partage pas le scepticisme des intervenants précédents, il part du principe que la législation en la matière est en général bien suivie et que les abus sont l'exception.

B. Réponses du représentant du ministre

Efficacité

Le représentant du ministre se rallie au point de vue de M. Verherstraeten. La loi envoie en tout cas un signal clair. Le secteur lui-même est favorable à une intervention du législateur. On peut dès lors s'attendre à ce que la loi soit respectée et qu'elle s'avère efficace.

Les acteurs du secteur de la location ont confirmé que la pratique que la proposition de loi du sénateur Schelfout entend éradiquer est courante dans certaines régions, comme la côte et le pays de Waas.

Objet

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

Champ d'application

À la question de savoir pourquoi seule la législation sur les loyers est adaptée et non les dispositions relatives à la vente de logements, le représentant du ministre répond que l'essentiel était de protéger le contractant le plus faible – même si ce n'est pas nécessairement toujours le preneur qui doit être considéré comme le plus faible dans le cadre de la législation sur les baux – et que ces rapports ne faut moins sentir entre acquéreur et vendeur.

Il souligne enfin que le preneur qui met prématurément un terme à son contrat et décide en toute indépendance de faire appel à un agent immobilier en vue d'une relocation, établira généralement à cette fin une convention séparée. Il va sans dire que les frais afférents à cette convention sont à sa charge.

III. — ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING EN STEMMING

Artikel 1

Artikel 1 geeft geen aanleiding tot bespreking en wordt eenparig aangenomen.

Artikel 2

Mevrouw Mia De Schamphelaere (CD&V), voorzitter stelt voor om het woord «werkelijke» dat geen juridische inhoud heeft in deze tekst, te schrappen. Dit is mogelijk door middel van een erratumprocedure waarbij aan de Senaat gevraagd wordt om in te stemmen met deze vormverbetering.

De commissie stemt met dit voorstel in.

Artikel 2 wordt eenparig aangenomen.

Het gehele wetsontwerp, zoals verbeterd, wordt eenparig aangenomen.

De rapporteur,

De voorzitter,

Stefaan
VAN HECKE

Mia
DE SCHAMPHELAERE

Bepalingen die een uitvoeringsmaatregel vereisen (Grondwet, artikel 108): geen.

III. — DISCUSSION DES ARTICLES ET VOTES

Article 1^{er}

L'article 1^{er} ne donne lieu à aucune discussion et est adopté à l'unanimité.

Article 2

Mme Mia De Schamphelaere (CD&V), présidente, propose de supprimer le mot «véritable», qui n'a pas de contenu juridique. C'est possible grâce à une procédure d'erratum par laquelle on demande au Sénat d'accepter cette correction formelle.

La commission approuve cette proposition.

L'article 2 est adopté à l'unanimité.

L'ensemble des projets de loi, tel qu'il a été corrigé, est adopté à l'unanimité.

Le rapporteur,

La présidente,

Stefaan
VAN HECKE

Mia
DE SCHAMPHELAERE

Dispositions qui nécessitent une mesure d'exécution (article 108 de la Constitution): néant.