

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1990-1991

8 FÉVRIER 1991

PROPOSITION DE LOI

**modifiant l'article 83 du Code
des droits d'enregistrement**

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DES FINANCES (1)

PAR
MME KESTELIJN-SIERENS

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre Commission a examiné la présente proposition de loi au cours de ses réunions des 15 et 29 janvier 1991.

(1) Composition de la Commission :

Président : M. J. Michel.

A. — Titulaires :

C.V.P. M. De Roo, Mme Kestelijn-Sierens, MM. Moors, Olivier (M.), Van Rompuy.
P.S. MM. Collart, Daerden, Defosset, Donfut, Léonard (J.-M.).
S.P. Mme Duroi-Vanhelmont, MM. Lisabeth, Willockx.
P.V.V. MM. Bril, Daems, Verhofstadt.
P.R.L. MM. Kubla, van Weddingen.
P.S.C. MM. Léonard (A.), Michel (J.).
V.U. MM. Candries, Loones.
Ecolo/ Agalev M. De Vlieghe.

B. — Suppléants :

MM. Ansoms, Cauwenberghs, Dumez, Mme Merckx-Van Goey, MM. Van Hecke, Van Rompaey.
Mme Burgeon (C.), MM. Denison, Dufour, Gilles, Mayeur, Vancrombruggen.
M. Dielens, Mme Lefebver, MM. Peuskens, Vandenbroucke.
MM. Cortois, Denys, Verberckmoes, Vermeiren.
MM. Ducarme, Foret, Gol.
MM. Beaufays, Jérôme, Laurent.
Mme Maes, MM. Vangansbeke, Vanhorenbeek.
M. Simons, Mme Vogels.

Voir :

- 1190 - 89 / 90 :

- N° 1 : Proposition de loi de M. Dumez.
- N° 2 et 3 : Amendements.

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1990-1991

8 FEBRUARI 1991

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van artikel 83 van het
Wetboek der Registratierechten**

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE
FINANCIEN (1)

UITGEBRACHT DOOR
MEVR. KESTELIJN-SIERENS

DAMES EN HEREN,

Uw Commissie heeft onderhavig wetsvoorstel besproken tijdens haar vergaderingen van 15 en 29 januari 1991.

(1) Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer J. Michel.

A. — Vaste leden :

C.V.P. H. De Roo, Mevr. Kestelijn-Sierens, HH. Moors, Olivier (M.), Van Rompuy.
P.S. HH. Collart, Daerden, Defosset, Donfut, Léonard (J.-M.).
S.P. Mevr. Duroi-Vanhelmont, HH. Lisabeth, Willockx.
P.V.V. HH. Bril, Daems, Verhofstadt.
P.R.L. HH. Kubla, van Weddingen.
P.S.C. HH. Léonard (A.), Michel (J.).
V.U. HH. Candries, Loones.
Ecolo/ Agalev H. De Vlieghe.

B. — Plaatsvervangers :

HH. Ansoms, Cauwenberghs, Dumez, Mevr. Merckx-Van Goey, HH. Van Hecke, Van Rompaey.
Mevr. Burgeon (C.), HH. Denison, Dufour, Gilles, Mayeur, Vancrombruggen.
H. Dielens, Mevr. Lefebver, HH. Peuskens, Vandenbroucke.
HH. Cortois, Denys, Verberckmoes, Vermeiren.
HH. Ducarme, Foret, Gol.
HH. Beaufays, Jérôme, Laurent.
Mevr. Maes, HH. Vangansbeke, Vanhorenbeek.
H. Simons, Mevr. Vogels.

Zie :

- 1190 - 89 / 90 :

- N° 1 : Wetsvoorstel van de heer Dumez.
- N° 2 en 3 : Amendementen.

1. — EXPOSE DE L'AUTEUR DE LA PROPOSITION

L'article 19, 3°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe prescrit l'enregistrement des « actes portant bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles situés en Belgique », et ce endéans les 4 mois (article 32, 5°, dudit Code).

Les articles 83 et 84 du même Code fixent le taux du droit d'enregistrement applicable en la matière à 0,20 % du « montant cumulé des loyers et des charges imposées au preneur pour toute la durée du bail (...) », si le bail est à durée limitée.

Pour ce qui est des baux à vie ou à durée illimitée, la base imposable correspond à la « somme formée de dix fois le loyer et les charges annuels, sans que cette somme puisse être inférieure au montant cumulé des loyers et des charges imposées au preneur pour la durée minimum prévue dans l'acte de bail ».

L'enregistrement d'un bail écrit peut donc entraîner des frais importants, qui sont généralement mis à charge du preneur. Ceci explique pourquoi la plupart des baux écrits ne sont pas enregistrés.

Le coût de cette formalité pourrait bientôt être encore plus élevé étant donné que l'article 3, § 1^{er}, de la nouvelle section II, insérée à la suite de l'article 1762bis du Code civil par l'article 2 du projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer (qui devrait entrer en vigueur le 28 février 1991) (doc. Chambre n° 1357/10), fixe dorénavant à neuf années la durée des baux pour un logement affecté par le preneur à sa résidence principale.

L'absence d'enregistrement a plusieurs conséquences négatives. Elle :

- représente une infraction à la législation fiscale et peut donc faire l'objet de sanctions;
- empêche toute forme de publicité;
- prive le preneur de toute protection juridique en cas d'aliénation du bien immobilier puisque s'il n'est pas enregistré, le bail n'est pas opposable aux tiers. La procédure d'opposabilité aux tiers sera élargie dans le cadre de la nouvelle législation en matière de baux à loyer (article 9 de la nouvelle section II) mais la solution proposée demeure partielle et complexe.

Pour ces raisons, il est proposé de fixer forfaitairement le taux des droits d'enregistrement au niveau du droit fixe général (qui s'élève actuellement à 750 francs) (article 11 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe).

La fixation d'un taux forfaitaire devrait permettre :

- de simplifier la législation en la matière;

I. — BETOOG VAN DE INDIENER VAN HET VOORSTEL

Artikel 19, 3° van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten bepaalt dat « de akten houdende verhuring, onderverhuring of overdracht van huur van in België gelegen onroerende goederen » dienen te worden geregistreerd; dit moet binnen 4 maanden gebeuren (artikel 32, 5°, van dat Wetboek).

Inzake huur van bepaalde duur bepalen de artikelen 83 en 84 van hetzelfde Wetboek in dat verband dat het registratierecht 0,20 % bedraagt van « *het voor de duur van het contract (...) samengevoegd bedrag van huursommen en aan huurder opgelegde lasten* ».

Voor de levenslange huur of huur van onbepaalde duur geldt als belastbare grondslag « het tienvoudig bedrag van de jaarlijkse huurprijs en lasten, zonder dat de belastbare som minder moge zijn dan het samengevoegd bedrag van huurprijzen en aan huurder opgelegde lasten voor de bij de huurakte voorziene minimumduur ».

De registratie van een schriftelijke huurovereenkomst kan dus aanzienlijke kosten teweegbrengen, die meestal door de huurder moeten worden betaald. Zulks verklaart waarom schriftelijke huurovereenkomsten doorgaans niet geregistreerd worden.

De kosten van die formaliteit zouden weldra nog meer kunnen oplopen aangezien artikel 3, § 1, van de nieuwe afdeling II, door artikel 2 van het wetsontwerp houdende de wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur — dat op 28 februari 1991 in werking moet treden — (stuk Kamer n° 1357/10) ingevoegd na artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek, bepaalt dat de duur van de huurovereenkomsten voor de woning die de huurder tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, voortaan voor 9 jaar geldt.

Het niet-registeren van de overeenkomst heeft een aantal negatieve gevolgen, met name :

- het is een overtreding van de fiscale wetgeving. Zulks kan derhalve gestraft worden;
- het verhindert elke openbaarmaking;
- het brengt mee dat de huurder bij vervreemding van het onroerende goed geen rechtsbescherming heeft : als de huurovereenkomst niet geregistreerd werd, kan ze niet worden tegengeworpen aan derden. De tegenstelbaarheidsprocedure ten aanzien van derden wordt in het raam van de nieuwe huurwetgeving verruimd (artikel 9 van de nieuwe afdeling II). De voorgestelde oplossing blijft desondanks partieel en ingewikkeld.

Om al die redenen wordt voorgesteld om het tarief van de registratierechten forfaitair vast te stellen op het niveau van het algemeen vast recht; thans bedraagt dit recht 750 frank (artikel 11 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten).

De vaststelling van een forfaitair tarief zou het mogelijk maken om :

- de wetgeving ter zake te vereenvoudigen;

- d'augmenter considérablement le nombre des baux enregistrés et, par conséquent, le montant des recettes provenant des droits d'enregistrement;
- d'assurer plus largement la protection juridique des locataires.

II. — DISCUSSION

Un membre se déclare favorable à l'application d'un taux forfaitaire pour l'enregistrement des baux privés. Il se demande toutefois s'il convient d'étendre cette mesure aux baux commerciaux et aux baux emphytéotiques.

En ce qui concerne les baux commerciaux, l'orateur rappelle que les frais d'enregistrement sont fiscalement déductibles. Quant aux baux emphytéotiques, la durée des contrats est généralement beaucoup plus longue. De plus, pour ces contrats, le montant des loyers est souvent très élevé.

Si on applique le taux forfaitaire à tous les types de contrats, y compris lorsque ceux-ci portent sur des montants de loyer très élevés, la perte de recettes pour l'Etat pourrait s'avérer considérable.

Un deuxième intervenant est partisan de l'établissement généralisé d'un taux forfaitaire. Il estime lui aussi que la présente proposition, en limitant le coût de l'enregistrement tout en simplifiant la législation (et principalement le mode de calcul du droit à acquitter), incitera les parties à faire enregistrer leur bail et contribuera ainsi à assurer une meilleure protection juridique des locataires.

Il rappelle que lors de la discussion du projet devenu la loi du 22 décembre 1989 portant des dispositions fiscales (*Moniteur belge* du 29 décembre 1989 — Errata, *Moniteur belge* du 21 avril 1990), il avait suggéré d'appliquer le droit fixe général aux baux à loyer, quitte à en augmenter quelque peu le montant (1 000 francs, par exemple), afin d'assurer la neutralité budgétaire d'une telle opération.

Lors de cette discussion, le Ministre des Finances avait approuvé cette suggestion. Il avait déclaré que « son administration évalu(ait) à 400 millions de francs l'impact budgétaire d'une telle modification, ce qui obligerait à porter à 3 900 francs le droit fixe d'enregistrement en matière de baux ».

Il avait toutefois ajouté qu'il fallait « également tenir compte de l'effet incitatif d'une telle disposition : le nombre croissant de baux soumis à l'enregistrement devrait permettre une certaine neutralisation de l'impact budgétaire, et donc l'instauration d'un droit fixe moins élevé » (Rapport de M. Moors, doc. Chambre n° 1026/5, pp. 18-19).

Selon le membre, le Ministre avait exprimé son intention de faire procéder à d'autres études afin de déterminer quel devrait être le montant du droit fixe

- het aantal geregistreerde huurovereenkomsten aanzienlijk te verhogen waardoor ook de inkomsten uit registratierechten zouden stijgen;
- de huurders een ruimere rechtsbescherming te bieden.

II. — BESPREKING

Een lid gaat ermee akkoord om voor de registratie van particuliere overeenkomsten een forfaitair tarief toe te passen. Hij vraagt zich echter af of die maatregel ook tot handelshuurovereenkomsten en erfpachten moet worden uitgebreid.

In verband met de handelshuurovereenkomsten herinnert spreker eraan dat de registratielasten fiscaal aftrekbaar zijn. Voor erfpachten geldt doorgaans een veel langere duur. Voorts ligt de huurprijs bij dergelijke overeenkomsten vaak heel hoog.

Indien het forfaitair tarief voor alle soorten van overeenkomsten geldt, ook als die betrekking hebben op zeer hoge huurbedragen, dreigt de Staat aanzienlijk minder ontvangsten te boeken.

Een tweede spreker is het ermee eens om het forfaitair tarief te veralgemenen. Ook hij vindt dat dit voorstel, middels lagere registratielasten, samen met een vereenvoudiging van de wetgeving (en vooral van de berekeningswijze van het te betalen recht), de partijen ertoe kan aanzetten om hun overeenkomst te laten registreren, wat de huurders meer rechtsbescherming zal bieden.

Hij herinnert eraan dat hij, bij de bespreking van het ontwerp dat de wet van 22 december 1989 houdende fiscale bepalingen is geworden (*Belgisch Staatsblad* van 29 december 1989 — Errata, *Belgisch Staatsblad* van 21 april 1990), had voorgesteld om het algemeen vast recht toe te passen voor huurovereenkomsten, desnoods met een geringe verhoging van het bedrag (tot bijvoorbeeld 1 000 frank) opdat een dergelijke ingreep op budgettair vlak geen consequenties zou hebben.

Tijdens die bespreking stemde de Minister van Financiën met die suggestie in. Hij merkte op dat « zijn administratie de budgettaire weerslag van een dergelijke wijziging op 400 miljoen frank (raamde), waardoor het vast registratierecht inzake huurovereenkomsten tot 3 900 frank zou moeten worden verhoogd ».

Hij voegde er evenwel aan toe dat er « ook rekening mee (moest) worden gehouden dat een dergelijke bepaling aansporend werkt : het stijgende aantal huurovereenkomsten dat aan registratie is onderworpen, zou een zekere neutralisering van de budgettaire weerslag en bijgevolg de invoering van een lager vast recht mogelijk moeten maken » (verslag van de heer Moors, stuk Kamer n° 1026/5, blz. 18-19).

Volgens het lid heeft de Minister toegezegd dat hij verder onderzoek zou laten verrichten om het bedrag van het algemeen vast recht te bepalen, rekening

général en tenant compte de tous les effets cumulés prévisibles. Le Gouvernement a-t-il déjà tenté d'estimer l'incidence de la présente mesure ?

Comme l'a indiqué l'auteur de la proposition, une réforme du système s'impose d'autant plus que dès l'entrée en vigueur du projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, la durée du bail sera portée à neuf ans. S'il est vrai que ce projet déroge au mécanisme classique de l'opposabilité aux tiers, le membre estime cependant que l'enregistrement demeure le mode de preuve le plus simple et le plus incontestable en cas de vente de l'immeuble donné en location (l'enregistrement donne une date certaine aux actes sous seing privé).

Enfin, même si la plupart des baux commerciaux sont aujourd'hui déjà enregistrés, l'orateur considère qu'il est préférable de prévoir un mécanisme unique pour tous les types de contrats, y compris les baux commerciaux.

Un autre orateur fait observer que la Commission royale d'harmonisation et de simplification de la fiscalité avait déjà suggéré de procéder à une réelle simplification de la législation en généralisant le droit fixe général de 750 francs, notamment en ce qui concerne l'enregistrement des baux (cf. Rapport de la Commission, Partie I, Chapitre III, Section 2, point C, 3, 76, e)).

Sur le plan budgétaire, une telle mesure devrait procurer des recettes supplémentaires à l'Etat. En effet, actuellement, moins de 10 % des baux écrits sont enregistrés parce que beaucoup de personnes, dissuadées par la complexité du mode de calcul, craignent de devoir acquitter un montant trop élevé.

Le Gouvernement pourrait-il estimer l'impact budgétaire réel de la présente proposition ?

Serait-il également possible de déterminer la part exacte des baux commerciaux dans le montant global des recettes provenant des droits d'enregistrement ?

D'autre part, l'intervenant estime, lui aussi, que la réforme visée est devenue urgente car dès l'entrée en vigueur de la nouvelle loi portant sur les baux à loyer, les particuliers qui souhaitent respecter l'obligation légale en matière d'enregistrement devront, en vertu des articles 83 et 84 du Code des droits d'enregistrement, s'acquitter d'un droit égal au montant cumulé des loyers et des charges imposées au preneur pour une durée de 9 ans, même si le locataire décide ensuite de mettre fin prématurément au contrat.

Afin d'éviter que pour les loyers modestes, le droit fixe général de 750 francs ne soit proportionnellement plus élevé que le montant réclamé aujourd'hui, l'intervenant suggère d'ajouter une disposition en vue de réduire de moitié le droit fixe général lorsque le loyer est inférieur à un certain montant (à déterminer).

*
* *

houdend met alle te verwachten samengevoegde gevolgen. Heeft de Regering de weerslag van deze maatregel al kunnen ramen ?

Zoals de indiener van het voorstel heeft gesteld, is een hervorming van het stelsel des te noodzakelijker daar de duur van de huurovereenkomst op 9 jaar wordt gebracht zodra het wetsontwerp houdende wijzigingen aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur in werking treedt. Het ontwerp wijkt weliswaar af van de klassieke tegenstelbaarheidsprocedure ten aanzien van derden; toch is het lid van oordeel dat registratie het eenvoudigste en meest onbetwistbare bewijs blijft ingeval het verhuurde onroerend goed wordt verkocht (onderhandse akten krijgen dank zij de registratie een vaste dagtekening).

Afrondend stelt spreker dat er voor alle soorten van overeenkomsten een eenvormige regeling moet komen, al worden de meeste handelshuurovereenkomsten nu al geregistreerd.

Een andere spreker merkt op dat de Koninklijke Commissie tot harmonisering en vereenvoudiging van de fiscaliteit al voorgesteld had de wetgeving daadwerkelijk te vereenvoudigen door het algemeen vast recht van 750 frank te veralgemenen, onder meer op het stuk van registratie van huurovereenkomsten [cf. Verslag van de Commissie, Deel I, Hoofdstuk III, Afdeling II, punt C, 3, 76, e)].

Een dergelijke maatregel zou budgettaire aanvullende inkomsten voor de Staat moeten betekenen. Thans worden minder dan 10 % van de schriftelijke huurovereenkomsten geregistreerd omdat veel mensen afgeschrikt worden door de ingewikkelde berekeningswijze en vrezen een te hoog bedrag te moeten betalen.

Kan de Regering de werkelijke budgettaire weerslag van dit voorstel berekenen ?

Kan ook het juiste aandeel bepaald worden van handelsovereenkomsten in het totale bedrag van de registratierechten ?

Voorts is ook spreker van oordeel dat de beoogde hervorming dringend is omdat de particulieren die vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe wet op de huurovereenkomsten de wettelijke verplichting inzake registratie willen naleven, krachtens de artikelen 83 en 84 van het Wetboek der Registratierechten een bedrag moeten betalen dat gelijk is aan het samengevoegde bedrag van huursommen en aan huurder opgelegde lasten voor een duur van 9 jaar, ook als de huurder later beslist de overeenkomst voortijdig op te zeggen.

Om te voorkomen dat het algemeen vast recht van 750 frank voor de lage huurprijzen verhoudingsgewijs hoger zou zijn dan het thans gevorderde bedrag, stelt spreker voor een bepaling toe te voegen die het algemeen vast recht met de helft zou verlagen ingeval de huurprijs lager ligt dan een (nog te bepalen) bedrag.

*
* *

Le Secrétaire d'Etat aux Finances considère que dans le cadre de la nouvelle législation en matière de baux à loyer, il serait effectivement souhaitable d'appliquer le droit fixe général pour l'enregistrement des baux portant sur la location de logements, et ce afin d'assurer une meilleure protection du locataire.

Toutefois, elle émet certaines réserves concernant les points suivants :

1° L'article 83, alinéa 2, du Code des droits d'enregistrement dispose que « pour l'application du présent Code, sont assimilés aux baux et aux cessions de baux, les contrats constitutifs de droits d'emphytéose ou de superficie et leurs cessions ».

Or, il est évident que l'application du droit fixe général ne peut pas être étendue à ce type de contrat.

Si l'on décidait de modifier la disposition visée à l'alinéa 1^{er} de l'article 83, il faudrait donc également adapter le texte ci-dessus.

2° L'application du droit fixe général aux baux commerciaux (pour lesquels les montants des loyers sont souvent nettement plus élevés que ceux réclamés pour la location de logements) pourrait représenter une perte de recettes importante pour le budget de l'Etat.

Tous types de baux confondus, les droits d'enregistrement ont rapporté globalement :

1987 : 337 millions de francs (84 500 baux enregistrés);

1988 : 373 millions de francs;

1989 : 446 millions de francs;

Pour 1990, la recette est évaluée à environ 500 millions de francs.

Sachant que les droits proportionnels perçus sur les baux commerciaux sont fiscalement déductibles au niveau des impôts sur les revenus, le produit net peut être évalué à quelque 60 % du montant brut inscrit au Budget des Voies et Moyens. On peut donc estimer qu'en 1990, les droits d'enregistrement ont rapporté environ 300 millions de francs au Trésor public.

Même ainsi, le produit des droits d'enregistrement demeure plus élevé que dans l'hypothèse où, par exemple, 100 000 contrats seraient enregistrés par an et soumis au droit fixe de 750 francs.

Les statistiques demandées par l'Administration font apparaître qu'en 1990, sur 45 bureaux de l'enregistrement (pour un nombre total de 243) (20 bureaux en Wallonie, 20 en Flandre et 5 à Bruxelles) :

— 15 074 actes de location ont été enregistrés contre paiement du droit proportionnel s'élevant à 100 451 225 francs;

— 4 322 actes de location ont été enregistrés contre paiement du droit fixe général (3 241 500 francs);

— la moyenne perçue par acte enregistré à 0,20 % s'élève à 5 632 francs;

De Staatssecretaris voor Financiën vindt het in het raam van de nieuwe huurwetgeving inderdaad wenselijk het algemeen vast recht toe te passen voor de registratie van de overeenkomsten voor de huur van woningen, om de huurder aldus meer bescherming te bieden.

Toch maakt zij enig voorbehoud bij de volgende aspecten :

1° Artikel 83, tweede lid, van het Wetboek der Registratierechten bepaalt het volgende : « Contracten tot vestiging van erfpacht- of opstalrecht en overdrachten daarvan worden, voor de toepassing van onderhavig wetboek, met huurcontracten en -overdrachten gelijkgesteld ».

Het spreekt echter voor zich dat de toepassing van het algemeen vast recht niet tot dergelijke overeenkomsten kan worden uitgebreid.

Indien het bepaalde in artikel 83, eerste lid, zou worden gewijzigd, moet de bovenvermelde tekst eveneens worden aangepast.

2° De heffing van het algemeen vast recht voor handelshuurovereenkomsten (waarbij de huurprijs vaak aanzienlijk hoger is dan de huurprijs bij de verhuring van woningen) kan tot een aanzienlijke inkomstenderving voor de Rijksbegroting leiden.

Voor alle soorten huurovereenkomsten samen beliepen de registratierechten in het totaal :

voor 1987 : 337 miljoen frank (84.500 geregistreerde huurovereenkomsten);

voor 1988 : 373 miljoen frank;

voor 1989 : 446 miljoen frank;

Voor 1990 worden de inkomsten op ongeveer 500 miljoen frank geraamd.

Rekening houdend met het feit dat de op handelshuurovereenkomsten geheven evenredige rechten in het kader van de inkomstenbelastingen fiscaal aftrekbaar zijn, zal de netto-opbrengst naar schatting ongeveer 60 % van het in de Rijksmiddelenbegroting opgenomen brutobedrag belopen. Derhalve wordt ervan uitgegaan dat de registratierechten in 1990 aan de Schatkist ongeveer 300 miljoen frank hebben opgebracht.

Zelfs in dat geval is de opbrengst van de registratierechten nog steeds hoger dan in de veronderstelling dat per jaar bijvoorbeeld 100 000 huurovereenkomsten worden geregistreerd tegen betaling van een vast recht van 750 frank.

Uit de door de Administratie gevraagde statistieken blijkt dat in 1990 in 45 (van de in totaal 243) registratiekantoren (te weten 20 kantoren in Wallonië, 20 in Vlaanderen en 5 in Brussel) :

— 15 074 huurovereenkomsten zijn geregistreerd tegen betaling van het evenredig recht met een totaalbedrag van 100 451 225 frank;

— 4 322 huurovereenkomsten zijn geregistreerd tegen betaling van het algemeen vast recht (totale opbrengst : 3 241 500 frank);

— het gemiddelde van de tegen 0,20 % geregistreerde huurovereenkomsten 5 632 frank bedraagt;

— la moyenne des actes soumis à 750 francs atteint 22,2 % de tous les baux enregistrés.

Les statistiques demandées ne permettent pas de distinguer les locations relatives aux habitations des autres locations.

Ces statistiques ne sont basées que sur un échantillon et il est donc impossible d'en tirer des conclusions précises quant à l'éventuel impact budgétaire de la présente proposition.

Toutefois, vu la moyenne des droits perçus sur les actes enregistrés à 0,20 %, il faut tout logiquement admettre que les baux à loyer très élevé constituent la partie la plus importante des recettes. Les baux commerciaux et professionnels (bureaux) sont notamment compris dans cette catégorie.

L'influence de la perception du droit fixe général sur le nombre des baux enregistrés est imprévisible. Si le pourcentage de baux enregistrés contre paiement du droit fixe général devait augmenter de manière considérable, il est évident que la perte de recettes suite à la généralisation de ce droit pourrait, du moins en partie, être compensée. Nous ne disposons cependant d'aucune donnée précise à ce sujet.

*
* *

Un membre partage l'opinion des orateurs précédents et est persuadé que l'extension de l'application du droit fixe général devrait entraîner une forte augmentation du nombre de baux enregistrés.

A cet égard, il est d'avis qu'il est difficile d'opérer une distinction entre les baux commerciaux et les baux portant sur la location de logements privés pour la détermination du droit d'enregistrement, étant donné qu'il existe des contrats mixtes et qu'en cours de contrat, des modifications diverses peuvent intervenir.

Selon lui, il vaudrait mieux effectuer une distinction selon la nature de l'acte (acte authentique ou contrat sous seing privé) et maintenir la perception d'un droit proportionnel lorsqu'il s'agit d'un acte notarié.

Enfin, l'orateur déplore que, par convention, le paiement des frais d'enregistrement incombe au locataire, ce qui peut avoir un effet dissuasif alors que c'est précisément ce dernier qui doit pouvoir bénéficier d'une protection juridique adéquate. Il préférerait que ce soit le propriétaire qui soit tenu d'acquitter ce droit.

Le Secrétaire d'Etat fait remarquer que l'article 35 du Code des droits d'enregistrement dispose que

— het gemiddelde van de tegen 750 frank geregistreerde huurovereenkomsten overeenstemt met 22,2 % van alle geregistreerde huurovereenkomsten.

Het is niet mogelijk om op grond van de gevraagde statistieken een onderscheid tussen de huurovereenkomsten voor de verhuring van woningen en andere huurovereenkomsten te maken.

Aangezien deze statistieken steekproefsgewijze tot stand zijn gekomen, is het niet mogelijk daaruit precieze conclusies te trekken in verband met de mogelijke budgettaire weerslag van dit wetsvoorstel.

Rekening houdend met het gemiddelde van de rechten die op de tegen 0,20 % geregistreerde huurovereenkomsten worden geheven, kan logischerwijze evenwel worden aangenomen dat de tegen een hoge huurprijs gesloten huurovereenkomsten het grootste aandeel in de opbrengsten vertegenwoordigen. De handelshuurovereenkomsten en de voor beroepsdoel-einden (het huren van kantoren) gesloten huurovereenkomsten zijn immers in deze categorie begrepen.

Het is niet te voorzien welke gevolgen de heffing van het algemeen vast recht op het aantal geregistreerde huurovereenkomsten zou hebben. Het spreekt vanzelf dat, indien het aantal tegen betaling van het algemeen vast recht geregistreerde huurovereenkomsten procentueel sterk zou toenemen, de inkomstenderving ten gevolge van de veralgemeende toepassing van dit recht op zijn minst gedeeltelijk zou worden gecompenseerd. Terzake zijn evenwel geen precieze gegevens voorhanden.

*
* *

Een lid sluit zich aan bij het standpunt van de vorige sprekers, en is ervan overtuigd dat de ruimere toepassing van het algemeen vast recht een sterke stijging van het aantal geregistreerde huurovereenkomsten tot gevolg zal hebben.

Hij acht het terzake moeilijk om met het oog op de vaststelling van het registratierecht een onderscheid te maken tussen handelshuurovereenkomsten en huurovereenkomsten voor particuliere woningen, aangezien er eensdeels gemengde huurovereenkomsten bestaan, en de huurovereenkomsten anderdeels diverse wijzigingen kunnen ondergaan tijdens de uitvoering van het contract.

Zijns inziens verdient het de voorkeur een onderscheid te maken naar de aard van de akte (authentieke dan wel onderhandse akte), en voor notariële akten, zoals tot nog toe het geval was, een evenredig recht te heffen.

Tenslotte betreurt spreker dat de huurder bij overeenkomst de verplichting tot betaling van de registratierechten wordt opgelegd. Zulks kan immers ontrappend werken, terwijl het precies de huurder is die een passende rechtsbescherming moet kunnen genieten. Het lid geeft er de voorkeur aan deze verplichting ten laste van de eigenaar te leggen.

De Staatssecretaris wijst erop dat artikel 35 van het Wetboek der Registratierechten als volgt luidt : « De

« l'obligation de faire enregistrer les actes ou déclarations et de payer les droits y afférents et éventuellement les amendes, dont l'exigibilité résulte desdits actes ou déclarations, incombe *indivisiblement*, savoir :

(...)

6° *aux parties contractantes*, pour les actes sous seing privé ou passés en pays étranger visés à l'article 19, 2°, 3° et 5°, et pour les déclarations prévues à l'article 31 ».

Le Secrétaire d'Etat estime qu'il n'est pas indiqué de déroger à ce principe général.

*
* * *

L'orateur précédent rétorque que, dans la pratique, la plupart des contrats de location contiennent une clause qui impose au locataire la prise en charge des droits d'enregistrement.

Si, au contraire, le locataire était assuré que c'est au propriétaire qu'incombe cette obligation, il prendrait évidemment beaucoup plus facilement l'initiative de faire enregistrer le bail et pourrait ainsi bénéficier d'une meilleure protection juridique.

L'auteur de la proposition considère qu'il est préférable de s'en tenir à la législation existante, qui impose cette obligation indivisiblement aux deux parties contractantes.

Dans la pratique, l'orateur estime que le choix doit être laissé aux parties contractantes. Comme le locataire a davantage intérêt à faire enregistrer le bail, il n'est pas mauvais qu'il soit tenu d'acquitter les droits.

En effet, si le propriétaire devait assumer cette charge, il aurait évidemment tendance à ne pas procéder à l'enregistrement ou à tenter d'en dissuader le locataire.

L'instauration d'un tarif forfaitaire, moins élevé que le tarif actuel, devrait en tout cas faciliter la démarche et avoir un effet stimulant sur le nombre d'enregistrements.

En ce qui concerne l'estimation budgétaire de la mesure, l'orateur fait observer qu'il est difficile de déterminer :

— le nombre de contrats qui n'ont pas été enregistrés à ce jour;

— le nombre de contrats qui seraient enregistrés en cas d'instauration d'un tarif forfaitaire. Toutefois, à son avis, ce nombre pourrait être 5 à 10 fois plus élevé que le nombre actuel.

Quoi qu'il en soit, l'intervenant ne souhaite pas augmenter le montant du droit fixe général qui, il y a peu, a déjà été majoré de 225 à 750 francs, conformément à l'article 137 de la loi du 22 décembre 1989 portant des dispositions fiscales (*Moniteur belge* du 29 décembre 1989 — Errata *Moniteur belge* du 21 avril 1990).

verplichting tot aanbieding ter registratie van akten of verklaringen en tot betaling van de desbetreffende rechten en gebeurlijk de geldboeten, waarvan de vooronderbaarheid uit bewuste akten of verklaringen blijkt, berust *ondeelbaar* :

(...)

6° *op de contracterende partijen*, ten aanzien van de onderhandse of buitenslands verleden akten, waarvan sprake in artikel 19, 2°, 3° en 5°, en ten aanzien van de in artikel 31 voorziene verklaringen ».

De Staatssecretaris acht het niet wenselijk van dit algemene beginsel af te wijken.

*
* * *

De vorige spreker antwoordt dat de meeste huurovereenkomsten in de praktijk een beding omvatten dat voor de huurder de verplichting tot betaling van de registratierechten behelst.

Indien de huurder evenwel de garantie had dat deze verplichting op de eigenaar rust, zou hij uiteraard veel sneller het initiatief nemen om de huurovereenkomst te laten registreren, om zodoende meer rechtsbescherming te kunnen genieten.

De indiener van het voorstel acht het wenselijker dat de bestaande wetgeving, op grond waarvan deze verplichting ondeelbaar op beide partijen berust, wordt gehandhaafd.

Spreker is van oordeel dat de keuze in de praktijk aan de partijen moet worden gelaten. Aangezien de huurder er in de eerste instantie belang bij heeft dat de huurovereenkomst wordt geregistreerd, is het geen slechte zaak dat hij zelf voor de betaling van de rechten moet instaan.

Mocht deze verplichting immers op de eigenaar rusten, dan zou die vanzelfsprekend ertoe geneigd zijn de huurovereenkomst niet te laten registreren of de huurder zulks te ontraden.

De instelling van een vast recht dat lager is dan het huidige zou het vervullen van deze verplichting in elk geval moeten vergemakkelijken en het aantal registraties doen toenemen.

Wat de budgettaire raming van deze maatregel betreft, brengt spreker onder de aandacht dat moeilijk uit te maken is :

— hoeveel huurovereenkomsten tot dusverre niet zijn geregistreerd;

— hoeveel huurovereenkomsten bij invoering van een vast recht zouden worden geregistreerd. Hij gaat er evenwel van uit dat dit aantal 5 tot 10 keer hoger zou kunnen liggen dan vandaag.

Spreker is hoe dan ook niet te vinden voor een verhoging van het algemeen vast recht, dat onlangs nog overeenkomstig artikel 137 van de wet van 22 december 1989 houdende fiscale bepalingen (*Belgisch Staatsblad* van 29 december 1989 — Errata *Belgisch Staatsblad* van 21 april 1990) van 225 tot 750 frank is opgetrokken.

Concernant les différents types de contrat, l'intervenant estime que la présente disposition ne doit effectivement pas être appliquée aux baux emphytéotiques.

Il dépose donc un amendement (n° 1 - Doc n° 1190/2) visant à adapter également le second alinéa de l'article 83 du Code, de manière à maintenir le régime en vigueur pour les contrats constitutifs de droits d'emphytéose ou de superficie et leurs cessions.

Le texte du second alinéa (nouveau) est rédigé comme suit :

« Le droit est fixé à 0,20 % pour les contrats constitutifs de droits d'emphytéose ou de superficie et leurs cessions. Il est toutefois fixé à 1,50 % pour les baux de chasse et de pêche. »

Par contre, l'orateur ne souhaite pas faire de distinction entre les baux à loyer (logements privés) et les baux commerciaux, et ce pour les raisons suivantes :

— locataires et propriétaires doivent pouvoir se baser sur une disposition légale simple et claire;

— le plus grand nombre des contrats concernent la location de logements privés. L'extension du taux forfaitaire aux baux commerciaux ne devrait pas augmenter exagérément l'impact budgétaire de la mesure. Les baux commerciaux sont généralement enregistrés étant donné que les droits versés sont fiscalement déductibles. Le pourcentage de ce type de contrats soumis à l'enregistrement ne devrait donc pas subir de modification.

Par contre, le nombre de baux privés enregistrés ne peut que s'accroître de manière sensible puisque la procédure est simplifiée et devient moins chère. Ceci devrait permettre de compenser l'éventuelle perte (limitée) de revenus au niveau des baux commerciaux.

*
* *

Le Secrétaire d'Etat répète qu'il est actuellement très difficile d'évaluer l'impact budgétaire de la mesure proposée ainsi que l'influence que pourrait avoir l'extension du droit fixe général sur le nombre de baux enregistrés.

Compte tenu de ces éléments, elle propose de limiter l'exonération du droit proportionnel aux baux portant exclusivement sur la location d'habitations.

A cet effet, il serait nécessaire de modifier l'article 159 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, qui dresse la liste des actes exemptés du droit proportionnel et assujettis au droit fixe général.

Une telle disposition devrait permettre de répondre au but poursuivi par l'auteur de la proposition, à savoir : inciter les parties à faire enregistrer leur bail et assurer ainsi une meilleure protection juridique

Wat de diverse soorten huurovereenkomsten betreft, is spreker van oordeel dat deze regeling niet op de erfpacht van toepassing moet worden gemaakt.

Hij dient derhalve een amendement (n° 1 - Stuk n° 1190/2) in tot wijziging van artikel 83, tweede lid, van het Wetboek der Registratierechten, om het stelsel dat vandaag op overeenkomsten tot vestiging van erfpacht- of opstalrecht en overdrachten daarvan toepasselijk is, te kunnen handhaven.

De tekst van artikel 83, tweede lid (nieuw), luidt als volgt :

« Het recht voor contracten tot vestiging van erfpacht- of opstalrecht en overdrachten daarvan wordt vastgesteld op 0,20 %. Evenwel wordt het recht voor jacht- en vispacht op 1,50 % vastgesteld. »

Spreker wenst daarentegen geen onderscheid te maken tussen de huishuur (particuliere woningen) en de handelshuur en wel om volgende redenen :

— huurders en verhuurders moeten zich op een eenvoudige en duidelijke wettelijke bepaling kunnen baseren;

— het grootste deel van de huurovereenkomsten heeft betrekking op het (ver)huren van particuliere woningen. Indien ook op de handelshuur een vast recht wordt toegepast, hoeft dat niet noodzakelijk buitengewoon ernstige gevolgen voor de begroting te hebben. De handelshuurovereenkomsten worden over het algemeen geregistreerd, omdat de registratierechten aftrekbaar zijn. Bijgevolg zal het aandeel van dat soortaan registratie onderworpen contracten ongewijzigd blijven.

Het aantal particuliere overeenkomsten dat wordt geregistreerd, kan evenwel alleen maar aanzienlijk stijgen. De procedure wordt immers eenvoudiger en minder duur. Het eventuele (beperkte) inkomstenverlies bij de handelshuurovereenkomsten zou op die manier moeten worden gecompenseerd.

*
* *

De Staatssecretaris herhaalt dat de weerslag op de begroting alsmede de invloed die de ruimere toepassing van het algemeen vast recht op het aantal geregistreerde huurovereenkomsten zal hebben, op dit ogenblik moeilijk in te schatten zijn.

Rekening houdend met die elementen stelt zij voor de vrijstelling van het evenredig recht te beperken tot huurovereenkomsten die uitsluitend op het (ver)huren van woningen betrekking hebben.

Daartoe moet artikel 159 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten worden gewijzigd. Dat artikel bevat immers de lijst van de akten vrijgesteld van het evenredig recht en onderhevig aan het algemeen vast recht.

Met een dergelijke bepaling moet het door de indier van het voorstel beoogde doel kunnen worden bereikt. De partijen worden ertoe aangezet hun huurovereenkomst te registreren en de huurders zijn

aux locataires (opposabilité du bail aux tiers), tout en limitant la perte budgétaire.

*
* *

Un membre insiste également sur la nécessité de réaliser une opération nulle du point de vue budgétaire.

Deux solutions se présentent :

— soit augmenter le montant du droit fixe général afin de compenser l'extension de son application;

— soit limiter la perception du droit fixe général aux contrats portant sur la location de logements privés.

Un autre intervenant soutient cette dernière proposition. En effet, la proposition initiale (doc. n° 1190/1) octroie des avantages injustifiés aux personnes concluant un bail commercial (contrat qui fait normalement toujours l'objet d'un enregistrement), dans le seul but de stimuler les particuliers à faire enregistrer leurs contrats de location.

Un troisième orateur est d'avis contraire. Pourquoi compliquer inutilement la législation en créant deux systèmes différents selon le type de contrat alors que l'impact budgétaire d'une extension pure et simple du droit fixe général ne peut être que relativement négligeable ?

Si l'on tient compte des différents types de baux à loyer (baux saisonniers, etc), le nombre de contrats conclus chaque année s'élève entre 300 000 et 500 000, dont seul un pourcentage extrêmement faible est enregistré.

En cas de modification de l'article 83 du Code dans le sens suggéré par la proposition, le montant des droits d'enregistrement pourrait donc être multiplié par 20 ou 30.

L'orateur renvoie à ce propos au *Rapport sur la fiscalité indirecte* (point 3.2.2.) rédigé par le groupe de travail « Réforme de la Fiscalité et de la Parafiscalité » du Conseil supérieur des Finances. Le rapport suggère de soumettre à la fois tous les baux écrits immobiliers et l'inscription hypothécaire sur immeuble au droit fixe général (de 750 francs).

*
* *

Compte tenu des divers arguments avancés, *MM. Dumez et M. Olivier* déposent un amendement (n° 2-doc. n° 1190/3) en vue de limiter l'exonération du droit proportionnel aux seuls logements affectés exclusivement au logement.

juridisch beter beschermd (tegenstelbaarheid van de overeenkomst aan derden), terwijl het verlies voor de begroting beperkt blijft.

*
* *

Een lid wijst er eveneens met klem op dat het voor de begroting om een nuloperatie moet gaan. Twee oplossingen zijn mogelijk :

— ofwel wordt het bedrag van het algemeen vast recht opgetrokken, ten einde op die manier de ruimere toepassing ervan te compenseren;

— ofwel wordt het algemeen vast recht uitsluitend geïnd voor overeenkomsten die op het (ver)huren van particuliere woningen betrekking hebben.

Een andere spreker is voorstander van die tweede mogelijkheid. In het oorspronkelijke voorstel (Stuk n° 1190/1) worden de partijen van een handelshuur onterecht bevoordeeld (een handelshuurovereenkomst wordt normaal gezien altijd geregistreerd), met als enige doel particulieren ertoe aan te zetten hun huurovereenkomsten te laten registreren.

Een derde spreker is van het tegendeel overtuigd. Waarom de wetgeving nodeloos ingewikkeld maken met twee verschillende regelingen naar gelang van de aard van de overeenkomst, als een ruimere toepassing van het algemeen vast recht nauwelijks gevolgen voor de begroting heeft ?

Wanneer rekening wordt gehouden met de verschillende soorten huurovereenkomsten (seizoenpacht enz.) ligt het aantal huurovereenkomsten dat jaarlijks wordt gesloten tussen 300 000 en 500 000. Slechts een heel klein percentage daarvan wordt geregistreerd.

Zo artikel 83 van het Wetboek in de voorgestelde zin wordt gewijzigd, kan het bedrag van de registratierechten dan ook met 20 of 30 worden vermenigvuldigd.

Spreker verwijst in dat verband naar het « Verslag over de indirecte fiscaliteit » (punt 3.2.2.) van de werkgroep « Hervorming van de Fiscaliteit en de Parafiscaliteit » van de Hoge Raad van Financiën. In dat verslag wordt voorgesteld alle schriftelijke onroerende huurovereenkomsten alsmede de hypothecaire inschrijving op onroerend goed aan het algemeen vast recht (van 750 frank) te onderwerpen.

*
* *

Rekening houdend met de verscheidene naar voren gebrachte argumenten, stellen *de heren Dumez en M. Olivier* een amendement (n° 2-Stuk n° 1190/3) voor, ten einde de uitbreiding van het evenredig recht te beperken tot de woningen die uitsluitend voor huisvesting zijn bestemd.

L'amendement vise à remplacer l'article unique de la proposition par la disposition suivante :

« L'article 159 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe est complété par un 13°, libellé comme suit :

« 13° — les contrats portant bail, sous-bail et cession de bail d'immeubles ou parties d'immeubles affectés exclusivement au logement d'une famille ou d'une personne seule ».

*
* *

L'orateur précédent considère cet amendement comme un pas dans la bonne direction, même s'il donne la préférence au texte initial.

Il se demande toutefois si, dans l'hypothèse où on souhaite maintenir le régime actuel pour les baux commerciaux, il ne vaudrait pas mieux rédiger le texte de manière à indiquer que tous les baux écrits immobiliers qui ne sont pas soumis aux lois coordonnées sur les baux commerciaux sont assujettis au droit fixe général, et ce afin d'éviter toute confusion.

Dans son libellé actuel, le texte de l'amendement peut-il s'appliquer aux baux saisonniers (comme, par exemple, un contrat limité à un mois pour la location d'un appartement à la côte) ?

Qu'en est-il du médecin ou de l'avocat qui souhaite affecter le bien loué à l'exercice de sa profession ? Dans ce cas-là, il ne s'agit ni d'un logement, ni d'un bail commercial.

*
* *

Le Secrétaire d'Etat estime que le texte actuel de l'amendement n° 2 répond parfaitement à l'objet de la proposition.

La solution suggérée par l'orateur précédent pose, par contre, un problème d'interprétation au niveau du concept même de « bail commercial ».

L'article 2 des lois coordonnées sur les baux commerciaux énumère les différentes catégories de baux qui ne sont pas soumises à ces dispositions. Ainsi, les receveurs de l'enregistrement doivent-ils opérer au préalable une série de distinctions quant à la description du bien, la nature du contrat, etc, afin de déterminer si les lois coordonnées sur les baux commerciaux y sont applicables.

La location de bureaux ne fait, par exemple, pas l'objet d'un bail commercial. Dans cette optique, il serait difficile de justifier une exonération du droit proportionnel pour les contrats portant sur la location de grands immeubles de bureaux alors que certains petits baux commerciaux y seraient soumis. C'est pourquoi le Secrétaire d'Etat suggère de ne pas modifier le texte de l'amendement n° 2. En vertu de cette disposi-

Het amendement vervangt het enig artikel van het voorstel door de volgende bepaling :

« Artikel 159 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt aangevuld met een 13°, luidend als volgt :

« 13° — de contracten van huur, onderhuur of overdracht van huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of van één persoon ».

*
* *

De vorige spreker ziet dat amendement als een stap in de goede richting, ook al gaat zijn voorkeur naar de oorspronkelijke tekst uit.

In de onderstelling dat men de huidige regeling voor de handelshuurovereenkomsten wenst te behouden, vraagt hij zich evenwel af of de tekst niet beter op zo'n manier wordt opgesteld dat duidelijk wordt aangegeven dat het algemeen vast recht geldt voor alle schriftelijke onroerende overeenkomsten die niet zijn onderworpen aan de samengevoegde wetten op de handelshuur; men mag namelijk geen verwarring stichten.

Is de tekst van het amendement in zijn huidige vorm ook van toepassing op de seizoenpacht (zoals bijvoorbeeld een overeenkomst van één maand voor het huren van een appartement aan de kust) ?

Wat met een arts of een advocaat die in het gehuurde goed zijn beroep wil uitoefenen ? In dat geval gaat het noch om een woning, noch om een handelshuur.

*
* *

De Staatssecretaris is van mening dat de huidige tekst van amendement n° 2 volledig aansluit bij het doel van het voorstel.

De oplossing die de vorige spreker voorstelt, doet evenwel een interpretatieprobleem rijzen in verband met het begrip « handelshuur » zelf.

Artikel 2 van de samengevoegde wetten op de handelshuur bepaalt welke categorieën van huurovereenkomsten niet aan die bepalingen zijn onderworpen. Bijgevolg moeten de ontvangers van de registratie op grond van de beschrijving van het goed, de aard van de overeenkomst enz., van tevoren een selectie maken om na te gaan of de samengevoegde wetten op de handelshuur van toepassing zijn.

Het verhuren van kantoren wordt bijvoorbeeld niet in een handelshuurovereenkomst geregeld. In die optiek ware vrijstelling van het evenredig recht voor overeenkomsten betreffende het (ver)huren van grote kantoorgebouwen moeilijk te rechtvaardigen indien daarentegen sommige kleine overeenkomsten van handelshuur wel aan dat recht zouden worden onderworpen. De Staatssecretaris stelt dan ook voor de

tion, le receveur pourra facilement déterminer si l'immeuble loué est affecté exclusivement au logement et, dans ce cas, percevoir le droit fixe général. Dans tous les autres cas (comme, par exemple, un appartement affecté par son locataire à l'exercice de sa profession d'avocat), un droit proportionnel sera perçu.

S'il y a doute sur la nature de l'affectation, le receveur peut toujours demander une déclaration complémentaire, certifiée et signée par les parties au pied de l'acte, conformément à l'article 168 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. Le cas échéant, un contrôle peut également être effectué sur place.

A la question d'un membre de savoir pourquoi il ne suffit pas de dire « affectés exclusivement au logement », le Secrétaire d'Etat précise que la formulation actuelle de l'amendement est légistiquement plus correcte. Cette disposition reprend en effet la terminologie figurant aux articles 19, 3° et 53, alinéa 2 du Code précité.

III. — VOTES

L'amendement n° 2 de MM. Dumez et M. Olivier, qui vise à remplacer l'article unique, est adopté à l'unanimité.

L'amendement n° 1 de M. Dumez est dès lors sans objet.

Le Rapporteur,

Le Président,

M.-P. KESTELIJN-SIERENS

J. MICHEL

TEXTE ADOPTE PAR LA COMMISSION

Article unique

L'article 159 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe est complété par un 13°, libellé comme suit :

« 13° — *les contrats portant bail, sous-bail et cession de bail d'immeubles ou parties d'immeubles affectés exclusivement au logement d'une famille ou d'une personne seule* ».

tekst van amendement n° 2 niet te wijzigen. Krachtens die bepaling kan de ontvanger gemakkelijk uitmaken of het gehuurde gebouw uitsluitend voor huisvesting is bestemd en zo ja, het algemeen vast recht heffen. In alle overige gevallen (zoals bijvoorbeeld een appartement dat door de huurder voor zijn advocatenpraktijk wordt gebruikt) zou dan een evenredig recht worden geheven.

Bij twijfel over de aard van de bestemming kan de ontvanger altijd een door de partijen onderaan de akte gewaarmerkte en ondertekende aanvullende verklaring eisen, conform artikel 168 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten. Zo nodig kan ook ter plaatse worden gecontroleerd.

Op de vraag van een lid waarom niet kan worden volstaan met de woorden « uitsluitend bestemd voor huisvesting », verduidelijkt de Staatssecretaris dat de huidige bewoordingen van het amendement wetgevingstechnisch gezien correcter zijn. De betrokken bepaling neemt immers de terminologie van de artikelen 19, 3°, en 53, tweede lid van voormeld Wetboek over.

III. — STEMMINGEN

Amendement n° 2 van de heren Dumez en M. Olivier tot vervanging van het enige artikel wordt eenparig aangenomen.

Amendement n° 1 van de heer Dumez komt bijgevolg te vervallen.

De Rapporteur,

De Voorzitter,

M.-P. KESTELIJN-SIERENS

J. MICHEL

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Enig artikel

Artikel 159 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt aangevuld met een 13°, luidend als volgt :

« 13° — *de contracten van huur, onderhuur of overdracht van huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of van één persoon* ».