



RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

CONSEIL D'ÉTAT
section de législation

advies 67.205/3
van 27 april 2020

avis 67.205/3
du 27 avril 2020

over

sur

een voorontwerp van wet
‘houdende verdere
modernisering van de
registratie van de
huurovereenkomsten’

un avant-projet de loi ‘portant
poursuite de la modernisation
de l’enregistrement des baux’

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.

*

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.

*

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 eenerschikking door te voeren. Artikel 5 van het W.Reg., dat is hersteld bij de wet van 28 april 2019 ‘houdende diverse fiscale bepalingen en tot wijziging van artikel 1, § 1^{ter}, 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

Artikel 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

¹ Het huidige artikel 5 van het W.Reg. handelt over de aanbieding ter registratie *op een papieren drager* van een onderhandse akte houdende verhuring, onderverhuring, 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).

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 aanbieding 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).

*

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.

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 loi du 28 avril 2019 'portant des dispositions fiscales diverses et modifiant l'article 1^{er}, § 1^{ter}, 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

Article 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.

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).

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 concernées ², 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).

DE GRIFFIER - LE GREFFIER

DE VOORZITTER - LE PRÉSIDENT

Annemie GOOSSENS

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.