

KONINKRIJK BELGIE

ROYAUME DE BELGIQUE

Federale Overheidsdienst Financiën

Service Public Fédéral Finances

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

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

FILIP, KONING DER BELGEN,

PHILIPPE, ROI DES BELGES,

*Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen,
Onze Groet*

A tous, présents et à venir, Salut.

Op de voordracht van de Vice-Eerste Minister en
Minister van Financiën,

Sur la proposition du Vice-Premier Ministre et
Ministre des Finances

**HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN
WIJ:**

NOUS AVONS ARRETE ET ARRETONS :

De 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:

Le Ministre des Finances est chargé de présenter, en Notre nom, à la Chambre des représentants, le projet de loi dont la teneur suit :

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

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

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°, 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. 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°, 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. 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°".

Gegeven te

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° ".

Donné le

Van Koningswege:

De Vice-Eerste Minister en
Minister van Financiën,

Par le Roi :

Le Vice-Premier Ministre et
Ministre des Finances,

Alexander DE CROO

KONINKRIJK BELGIE

ROYAUME DE BELGIQUE

**FEDERALE OVERHEIDSDIENST
FINANCIEN**

**SERVICE PUBLIC FEDERAL
FINANCES**

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

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

MEMORIE VAN TOELICHTING

EXPOSÉ DES MOTIFS

DAMES EN HEREN,

MESDAMES, MESSIEURS,

Artikel 1

Article 1^{er}

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

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 t.e.m. 4

Art. 2 à 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 aanbieding 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

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

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.

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).

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).

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 invoering 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.

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.

A 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).

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).

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.

In artikel 8 wordt de verwijzing naar artikel 5 vervangen door een verwijzing naar artikel 2^{quater}.

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.

Artikel 5 van het Wetboek werd hersteld met invoering van een nieuwe bepaling door artikel 24 van 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.

In de toelichting bij het voorstel van wet dat de voormelde wet van 28 april 2019 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°*").

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

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

Art. 5

L'article 83, alinéa 3 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe assimile, 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.

L'article 5 du Code a été rétabli, dans une rédaction nouvelle, par l'article 24 de 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.

Dans les développements de la proposition de loi qui est devenue la loi précitée du 28 avril 2019, 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°*").

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

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° W. Reg., een uitzondering voor de toepassing van artikel 2^{quater} W. Reg. wordt toegevoegd.

éviter tout doute à ce sujet, il s'indique qu'à l'exception relative à l'application de l'article 161, 12° 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.

De Vice-Eerste Minister en
Minister van Financiën,

Le Vice-Premier Ministre et
Ministre des Finances,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a horizontal stroke and a small upward flick.

Alexander DE CROO