

# BELGISCHE SENAAAT

---

ZITTING 2008-2009

---

5 DECEMBER 2008

---

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

(Ingediend door mevrouw Els Schelfhout c.s.)

---

## TOELICHTING

---

Eigenaars van een huurpand doen steeds meer een beroep op een vastgoedmakelaar bij hun zoektocht naar een nieuwe huurder. Voor deze bemiddeling rekent de makelaar meestal een halve of een volle maand huur aan (vermeerderd met 21 % BTW). Deze bemiddelingskosten worden vaak via een derdenbeding ten voordele van de vastgoedmakelaar in de huurovereenkomst doorgerekend aan de huurder.

Deze praktijk stemt niet overeen met de economische en juridische realiteit van de lastgeving die de verhuurder doet aan de vastgoedmakelaar. Het is immers de verhuurder die opdracht geeft aan de makelaar om een nieuwe huurder te vinden, de huurder staat volledig los van deze lastgeving. De huurder zelf heeft bij de lastgeving geen enkel belang maar moet wel de tegenprestatie leveren, namelijk het betalen van het geheel of een gedeelte van de bemiddelingskosten. Voor de verhuurder is het daarentegen wel van belang dat hij zo vlug mogelijk een huurder vindt voor zijn leegstaand pand en zodoende geen huurinkomsten misloopt.

De vastgoedmakelaar ziet zich vaak verplicht om de bemiddelingskosten op een of andere wijze door te rekenen aan de huurder wil hij competitief blijven ten aanzien van zijn collega's die de kosten reeds doorrekenen aan de huurder.

In bepaalde regio's, bijvoorbeeld de kust, Brugge, het Waasland, enz. is het schering en inslag dat de

# SÉNAT DE BELGIQUE

---

SESSION DE 2008-2009

---

5 DÉCEMBRE 2008

---

**Proposition de loi complétant la loi sur les baux à loyer en ce qui concerne l'imputation au preneur des frais de médiation d'un agent immobilier**

(Déposée par Mme Els Schelfhout et consorts)

---

## DÉVELOPPEMENTS

---

Pour trouver un nouveau locataire, les propriétaires d'immeubles ont de plus en plus souvent recours aux services d'un agent immobilier. En guise de rétribution pour ce travail d'intermédiation, l'agent facture généralement l'équivalent d'un demi-mois ou d'un mois complet de loyer (majoré de 21 % de TVA). Ces frais d'intermédiation sont souvent répercutés sur le locataire par le biais d'une stipulation pour autrui dans le bail au profit de l'agent immobilier.

Cette pratique ne correspond pas à la réalité économique et juridique du mandat que le bailleur donne à l'agent immobilier. C'est en effet le bailleur qui charge l'agent de trouver un nouveau locataire, ce dernier étant totalement étranger au mandat en question. Alors que le locataire ne retire rien du mandat, c'est lui qui doit en assumer la contrepartie, à savoir le versement de tout ou partie des frais d'intermédiation. En revanche, le bailleur a lui tout intérêt à trouver un locataire le plus vite possible pour occuper son immeuble vide et ainsi ne pas être privé de revenus locatifs.

L'agent immobilier se voit souvent contraint de répercuter les frais d'intermédiation d'une manière ou d'une autre sur le locataire, s'il tient à rester compétitif par rapport à ses collègues qui agissent déjà de la sorte.

Dans certaines régions, par exemple à la côte, à Bruges ou dans le pays de Waas, le principe selon

vastgoedmakelaar deze bemiddelingskosten doorrekent aan de nieuwe huurder. Gezien het feit dat er in deze regio's nog weinig betaalbare huurwoningen beschikbaar zijn, bevindt de vastgoedmakelaar zich in een machtspositie om de kosten door te rekenen aan de huurder. Dergelijke praktijken bemoeilijken de toegang tot de private huurmarkt aanzienlijk en vormen een ernstige inbreuk op de wilsautonomie van de huurder bij het afsluiten van de huurovereenkomst.

Het is vanzelfsprekend dat dergelijke praktijken de zwakste personen in onze samenleving het zwaarst treffen, bijvoorbeeld de eenoudergezinnen. Stel: een alleenstaande moeder met twee kinderen. Zij heeft een maandelijks inkomen van 1 500 euro. De maandelijks huurprijs bedraagt 500 euro, waarvoor zij een appartement huurt met twee slaapkamers, een woonkamer, een badkamer en een kleine keuken. Deze vrouw kan met haar bescheiden inkomen weinig sparen. De vastgoedmakelaar vraagt een huurwaarborg van twee maanden die zij op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder moet storten. Daarnaast vraagt de makelaar de betaling van de eerste maand huur en de betaling van de bemiddelingskosten ten belope van een maand huur verhoogd met 21 % BTW. De vrouw moet reeds 2 105 euro op tafel leggen vooraleer ze het pand kan huren. Deze vrouw slaagt daar met haar bescheiden inkomen niet in.

Sommige vastgoedkantoren gaan zelfs nog een stap verder. In de huurovereenkomst wordt een bepaling opgenomen die de huurder er toe verbindt om bij beëindiging van de huur opnieuw een beroep te doen op dezelfde vastgoedmakelaar om een nieuwe huurder te vinden voor het pand. Hierbij wordt gesteld dat de bepaling uitvoering vindt ongeacht de vormen van beëindiging voorzien in de Woninghuurwet. Dergelijke praktijken kunnen niet door de beugel en schaden de reputatie van het beroep van vastgoedmakelaar op ernstige wijze. Een dergelijke bepaling negeert namelijk de dwingende bepalingen van de Woninghuurwet betreffende de wijze van beëindiging en de eventueel hieraan verbonden schadevergoeding bij onregelmatige of voortijdige opzeg. Vastgoedmakelaars die hun beroepswerkzaamheden wel te goeder trouw uitoefenen zijn bovendien ook het slachtoffer van dergelijke oneerlijke concurrentie.

Om voorgaande redenen voorziet het voorstel dat de vastgoedmakelaar geen honoraria, voordelen of beloningen mag ontvangen van de huurder tenzij hij de werkelijke opdrachtgever is van de bemiddelingsopdracht.

lequel l'agent immobilier répercute les frais d'intermédiation sur le nouveau locataire est monnaie courante. De plus, compte tenu de la rareté des logements locatifs abordables dans ces régions, l'agent immobilier se trouve dans une position de force pour répercuter ses frais sur le locataire. Pareilles pratiques entravent considérablement l'accès au marché locatif privé et constituent une infraction grave à l'autonomie de la volonté du locataire lors de la conclusion du bail.

Bien entendu, ce sont les personnes les plus fragilisées de notre société, par exemple les familles monoparentales, qui sont le plus victimes de ces pratiques. Prenons comme exemple une mère isolée qui élève ses deux enfants et qui perçoit un revenu mensuel de 1 500 euros. Pour un appartement comprenant deux chambres à coucher, un séjour, une salle de bains et une petite cuisine, elle verse un loyer mensuel de 500 euros. Son revenu modeste ne lui permet pas de faire beaucoup d'économies. L'agent immobilier demande une garantie locative de deux mois qu'elle doit verser sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire. Il demande en outre le paiement du premier mois de loyer et des frais d'intermédiation dont le montant correspond à un mois de loyer, majoré de 21 % de TVA. La mère de famille doit donc déjà déboursier 2 105 euros avant de pouvoir louer l'habitation. Elle n'y parviendra pas avec son revenu modeste.

Certaines agences immobilières vont encore plus loin. Elles incluent en effet dans le bail une clause imposant au locataire, en cas de cessation du bail, de faire à nouveau appel au même agent immobilier pour trouver un nouveau locataire pour le bien loué. Le bail stipule à ce propos que la clause concernée s'applique à toutes les formes de cessation prévues dans la loi sur les baux à loyer. De telles pratiques sont intolérables et nuisent gravement à la réputation de la profession d'agent immobilier. En effet, une clause de ce type ne respecte pas les dispositions contraignantes de la loi sur les baux à loyer qui concernent le mode de cessation et le dédommagement éventuel en cas de résiliation irrégulière ou anticipée. Par ailleurs, les agents immobiliers qui font leur travail de bonne foi sont également victimes de cette concurrence déloyale.

Pour les raisons qui viennent d'être exposées, la présente proposition prévoit que l'agent immobilier ne peut recevoir des honoraires, des avantages ou des rémunérations du locataire, sauf si ce dernier est le véritable commanditaire de l'intermédiation.

**ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING**

## Artikel 2

Deze bepaling strekt ertoe te verhinderen dat de bemiddelingskosten van een bemiddelingsopdracht, door de verhuurder gegeven, ten laste worden gelegd van de huurder. Een andersluidend beding in de huurovereenkomst of een eventuele andere overeenkomst is nietig.

Els SCHELFHOUT.  
Wouter BEKE.  
Pol VAN DEN DRIESSCHE.  
Tony VAN PARYS.

\*  
\* \*

**WETSVOORSTEL**

—————

## Artikel 1

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

## Art. 2

In het Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling II, wordt een artikel *5ter* ingevoegd, luidende :

« Art. *5ter*. — De bemiddelingskosten voor de verhuring van het gehuurde onroerende goed kunnen niet ten laste van de huurder worden gelegd, tenzij de huurder de werkelijke opdrachtgever is van de bemiddelingsopdracht.

Elk andersluidend beding in de huurovereenkomst of gelijk welke andere overeenkomst, wordt voor niet geschreven gehouden. »

17 november 2008.

Els SCHELFHOUT.  
Wouter BEKE.  
Pol VAN DEN DRIESSCHE.  
Tony VAN PARYS.

**COMMENTAIRE DES ARTICLES**

## Article 2

Cette disposition vise à empêcher que l'on fasse assumer par le locataire les frais d'intermédiation afférents à un mandat donné par le bailleur à l'agent immobilier. Toute stipulation contraire dans le bail ou dans toute autre convention éventuelle est nulle et non avenue.

\*  
\* \*

**PROPOSITION DE LOI**

—————

Article 1<sup>er</sup>

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

## Art. 2

Dans le livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil, il est inséré un article *5ter* rédigé comme suit :

« Art. *5ter*. — Les frais d'intermédiation relatifs à la location du bien loué ne peuvent être mis à charge du preneur, sauf si ce dernier est le véritable commanditaire de l'intermédiation.

Est réputée non écrite toute clause contraire contenue dans le bail ou toute autre convention. »

17 novembre 2008.