

# SÉNAT DE BELGIQUE

---

SESSION DE 2004-2005

---

25 AOÛT 2005

---

## Proposition de loi modifiant certaines dispositions relatives aux baux à loyer

(Déposée par Mme Isabelle Durant et M. Marcel Cheron)

---

### DÉVELOPPEMENTS

---

En vertu de l'article 23 de la Constitution, chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend notamment le droit à un logement décent. Le constituant de 1993 a ainsi reconnu que le logement était un bien de première nécessité. Depuis lors, l'exercice effectif de ce droit a régressé, malgré les politiques publiques mises en œuvre pour faciliter l'accès à la propriété et proposer un logement à loyer modéré aux personnes les plus pauvres. La cause de cette détérioration est à trouver dans la hausse des prix du logement, à l'achat comme à la location.

Une partie importante de la population de notre pays est aujourd'hui sévèrement affectée par une grave crise du logement. Alors que le revenu moyen des Belges baisse, les prix du logement augmentent, ce qui crée des difficultés sociales pour de nombreux Belges, particulièrement les locataires, en moyenne moins aisés que les propriétaires. Plus de la moitié des ménages locataires ont un revenu mensuel net total inférieur à 1 000 euros et seul un sur deux tire ses revenus d'une activité professionnelle.

#### 1. Un écart croissant entre revenus et loyers

Les loyers ont fortement augmenté au début des années 1990, puis à nouveau depuis 1998, au point de devenir largement inabordables. L'Observatoire des loyers, qui vient d'être rétabli en Région bruxelloise

# BELGISCHE SENAAAT

---

ZITTING 2004-2005

---

25 AUGUSTUS 2005

---

## Wetsvoorstel tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten

(Ingediend door mevrouw Isabelle Durant en de heer Marcel Cheron)

---

### TOELICHTING

---

Krachtens artikel 23 van de Grondwet heeft ieder het recht een menswaardig leven te leiden. Dat recht omvat onder meer het recht op een behoorlijke huisvesting. De grondwetgever van 1993 heeft aldus erkend dat huisvesting een levensnoodzakelijk goed is. Sindsdien is de daadwerkelijke uitoefening van dat recht erop achteruit gegaan, ondanks het door de overheid gevoerde beleid om de toegang tot eigendom te bevorderen en aan de armsten een woning voor te stellen tegen een lage huurprijs. Die achteruitgang is te wijten aan de stijging van de woningprijzen, zowel voor de huur als voor de aankoop ervan.

Een aanzienlijk deel van de Belgische bevolking is thans het slachtoffer van een acute ernstige woningnood. Het gemiddeld inkomen van de Belgen daalt, maar de woningprijzen stijgen. Dat veroorzaakt sociale moeilijkheden voor tal van Belgen en vooral voor huurders, die doorgaans minder bemiddeld zijn dan eigenaars. Ruim de helft van de gezinnen die een woning huren, heeft een maandelijks netto-inkomen van minder dan 1 000 euro en slechts een van de partners ervan heeft inkomsten uit een beroepsbezigheid.

#### 1. Een toenemende kloof tussen inkomen en huurprijzen

De huurprijzen zijn fors gestegen aan het begin van de jaren '90 en opnieuw sinds 1998. Ze zijn daardoor in ruime mate onbetaalbaar geworden. Het « Observatorium van de huurprijzen », dat zopas nieuw leven

(région particulièrement affectée par le phénomène), confirme ces constats dans son enquête 2004. La comparaison entre cette enquête et celle de 1998 réalisée par le même organisme permet de tirer des renseignements utiles et douloureux. Entre 1998 et 2004, les loyers courants ont augmenté à Bruxelles de plus de 25 % et les loyers demandés à l'entrée dans le logement ont augmenté de plus de 40 % alors que l'indice santé (indice à partir duquel sont calculées les indexations de loyer prévues par la loi) n'a crû que de 10 %. Selon l'observatoire, on constate une nette détérioration du pouvoir de location des ménages. La précarité se marque également dans le taux de rotation.

En ce qui concerne la Wallonie, c'est à la fois le déficit de l'offre de logements abordables et l'accroissement de la précarité qui empêchent une partie de la population d'accéder à un logement.

La dernière enquête sur le budget des ménages réalisée par l'Institut national de statistiques, en 2000, montrait déjà que la part du budget des ménages consacrée au logement atteignait 64 % pour le 1<sup>er</sup> décile de revenus (1). Et il fallait monter jusqu'au 8<sup>e</sup> décile pour la voir passer sous le seuil raisonnable des 25 % ! Ceci entraîne des conséquences sociales dramatiques.

## 2. Des réponses inadaptées ou insuffisantes des pouvoirs publics

Dès lors, nos concitoyens dont les revenus sont les plus faibles sont contraints de se tourner vers le logement public ou subventionné, qui est loin de pouvoir satisfaire cette trop large demande.

Actuellement, la loi fiscale ne privilégie pas la fixation de loyers raisonnables. Dans le système actuel de fiscalité forfaitaire (impôt calculé à partir du revenu cadastral majoré de 40 %), il est moins profitable de fixer un loyer bas. Pour encourager la fixation de loyers raisonnables, il convient d'arriver à une imposition des loyers réels nets (c'est-à-dire déduction faite de l'investissement). À défaut, une modification de la base imposable du précompte immobilier pourrait être décidée en ce sens au niveau régional.

Par ailleurs, le panier de la ménagère qui détermine l'indexation des revenus n'est constitué qu'à hauteur de 5 % par le prix du logement. De 1991 à 1998, l'indice des loyers en Belgique augmente de plus de 26 % alors que l'indice des prix à la consommation n'augmente que de 14,5 %. Il y a lieu de réévaluer ce taux de 5 %.

(1) Chaque décile de revenus correspond à 10 % d'une population, classée dans l'ordre croissant des revenus.

werd ingeblazen in het Brusselse Gewest (waar echt veel wordt gehoord), bevestigt die vaststellingen in zijn onderzoek 2004. Uit de vergelijking van dat onderzoek met dat van 1998 van dezelfde instelling kunnen nuttige en pijnlijke inlichtingen worden gehaald. Tussen 1998 en 2004 zijn in Brussel de lopende huurprijzen met meer dan 25 % gestegen en liggen de huurprijzen die bij het binnentreden in de woning worden gevraagd ruim 40 % hoger. Het gezondheidsindexcijfer (op grond waarvan de bij wet bepaalde aanpassingen van de huurprijzen aan de index worden berekend) is daarentegen met slechts 10 % omhoog gegaan. Volgens het «Observatorium van de huurprijzen» is er een duidelijke achteruitgang van de huurkracht van de gezinnen. De bestaansonzekerheid blijkt ook uit het verloop.

Wat Wallonië betreft, krijgt een deel van de bevolking geen toegang tot een woning omdat het aanbod van betaalbare woningen er een tekort vertoont en de bestaansonzekerheid toeneemt.

Uit het jongste onderzoek naar het gezinsbudget door het «Nationaal Instituut voor de Statistiek» in 2000, bleek reeds dat het gedeelte van het gezinsbudget dat aan huisvesting wordt besteed opliep tot 64 % voor het eerste inkomensdecil (1), en dat pas aan het achtste decil dit gedeelte onder de redelijke drempel van 25 % ligt ! Dat heeft dramatische sociale gevolgen.

## 2. Onaangepaste of ontoereikende antwoorden van de overheid

Onze medeburgers die het minst verdienen, zijn dus verplicht een beroep te doen op de openbare of gesubsidieerde huisvesting, die absoluut niet kan voldoen aan die enorme vraag.

Thans bevoordeelt de belastingwetgeving de zetting van redelijke huurprijzen niet. In het huidige systeem van forfaitaire belasting (belasting berekend op grond van het kadastraal inkomen vermeerderd met 40 %) is het minder voordelig een lage huurprijs te bepalen. Om de bepaling van redelijke huurprijzen aan te moedigen, moet men komen tot een belasting van de werkelijke netto-huurprijzen (dat wil zeggen na aftrek van de investeringen). Zo niet zou op gewestelijk niveau tot een wijziging in die zin van de belastbare grondslag van de onroerende voorheffing kunnen worden beslist.

Voorts vertegenwoordigt de huurprijs slechts 5 % van de korf van de gezinsbestedingen die de indexkoppeling van de inkomsten bepaalt. Tussen 1991 en 1998 zijn de huurprijzen met ruim 26 % gestegen, terwijl het indexcijfer van de consumptieprijzen met slechts 14,5 % is toegenomen. Dat percentage van 5 % moet worden geherwaardeerd.

(1) Elk inkomensdecil stemt overeen met 10 % van een bevolking, gerangschikt volgens toenemend inkomen.

### 3. Une offre insuffisante

Le secteur du logement est très largement régi par la loi de l'offre et de la demande.

Or, il apparaît clairement que l'offre locative est insuffisante, de telle sorte que les mécanismes du marché ne fonctionnent pas. Lors de la discussion du projet de loi sur les baux en 1997, le ministre de la Justice reconnaissait que le principe de liberté en matière de détermination des loyers n'était justifiable que dans la mesure où il existe une offre suffisamment grande sur le marché, ce qui n'est certainement pas le cas pour le segment le plus faible de ce marché. Ainsi, 25 000 ménages bruxellois et 40 000 ménages wallons sont en attente d'un logement social. Actuellement, il existe 38 000 logements à Bruxelles et 100 000 en Wallonie qui sont occupés ou en cours de rénovation.

La situation n'est guère meilleure en Flandre qui compte 17,9% de logements sociaux contre 55% à Amsterdam, par exemple.

Les listes d'attente pour bénéficier d'un logement géré par une agence immobilière sociale ou par le Fonds du logement s'allongent. L'Observatoire des loyers a aussi mis en évidence que la précarité sur le marché locatif affecte de manière particulièrement aiguë les familles nombreuses, les jeunes couples avec enfants et les familles mono-parentales. La rareté du logement abordable est exploitée par certains propriétaires peu scrupuleux, dits « marchands de sommeil », qui fractionnent leur propriété pour la louer à de nombreuses personnes précarisées. Les loyers qu'ils pratiquent sont sans rapport avec la promiscuité et le manque de salubrité des biens mis à disposition.

La demande quant à elle est en constante progression depuis quelques années, notamment en raison de l'éclatement des ménages. Ainsi, on enregistre une hausse constante des isolés, principalement dans les villes, tandis que le nombre de familles monoparentales tend à se multiplier (+56% au cours des 20 dernières années).

### 4. Des politiques publiques indispensables mais insuffisantes

Une offre plus importante de logements à prix abordable devrait contribuer à maintenir les loyers à une hauteur socialement acceptable, selon une récente étude du Département d'Économie appliquée de l'Université libre de Bruxelles (DULBEA). Toutefois, l'accroissement projeté de l'offre publique ou subsidiée de logement à prix abordable n'aura qu'un effet relatif sur les loyers privés.

### 3. Een ontoereikend aanbod

De huisvestingssector wordt in zeer ruime mate geregeld door de wet van vraag en aanbod.

Het is echter duidelijk dat het aanbod aan huurwoningen ontoereikend is, waardoor de marktmechanismen niet werken. Tijdens de bespreking in 1997 van het wetsontwerp inzake de huurovereenkomsten heeft de minister van Justitie toegegeven dat het principe van vrije huurprijsvorming alleen te rechtvaardigen is voor zover het aanbod op de markt groot genoeg is, wat thans geenszins het geval is voor het zwakste segment van die markt. Zo wachten 25 000 Brusselse en 40 000 Waalse gezinnen op een sociale woning. Momenteel zijn er in Brussel 38 000 en in Wallonië 100 000 dergelijke woningen bewond of in renovatie.

De toestand is nauwelijks beter in Vlaanderen, met 17,9% sociale woningen; in Amsterdam bijvoorbeeld is dat 55%.

De wachtlijsten van personen die een woning wensen te betrekken die wordt beheerd door een sociaal woningbureau of door het Woningfonds worden almaar langer. Het « Observatorium voor de huurprijzen » heeft er ook op gewezen dat de grote gezinnen, de jonge koppels met kinderen en de éenoudergezinnen het uitermate moeilijk hebben op de huurmarkt. Het tekort aan betaalbare woningen wordt uitgebuit door sommige weinig scrupuleuze eigenaars, de zogenaamde « huisjesmelkers », die hun eigendom opsplitsen om het te verhuren aan tal van mensen die het zeer moeilijk hebben. De huurprijzen die ze vragen, zijn buitensporig ten aanzien van de vele bewoners van het pand en het gebrek aan hygiëne van de verhuurde goederen.

De vraag daarentegen stijgt de jongste jaren voortdurend, onder meer als gevolg van het uiteenvallen van de gezinnen. Zo is er een constante toename van het aantal alleenstaanden, vooral in de steden, en stijgt het aantal éenoudergezinnen (+56% in de loop van de jongste 20 jaar).

### 4. Een onontbeerlijk maar ontoereikend overheidsbeleid

Volgens een recent onderzoek van het DULBEA — « Département d'Économie appliquée de l'Université libre de Bruxelles » zou een ruimer aanbod aan betaalbare woningen er moeten toe bijdragen de huurprijzen op een sociaal aanvaardbaar peil te houden. De geplande verhoging van het openbaar of gesubsidieerd betaalbaar woningaanbod zal echter maar een beperkte invloed hebben op de privéhuurprijzen.

Une autre réponse consiste à proposer une aide au loyer pour les personnes aux revenus les plus bas. La crainte existe, confirmée par une autre étude du DULBEA et par les exemples étrangers, qu'un système d'allocation-loyer pousse à la hausse l'ensemble des loyers.

Sans action sur les prix en vigueur sur le marché privé, les conséquences sociales continueront à être dramatiques.

### 5. Création d'un système régulant l'évolution des loyers

La mise en place d'un tel système poursuit deux objectifs : réguler l'évolution des loyers pour éviter les conséquences sociales de hausses supérieures à l'indexation et lier les hausses de loyer à des améliorations de qualité du logement loué. Pour atteindre ces objectifs, plusieurs mesures doivent être prises.

Ces mesures impliquent notamment la modification de la loi sur les baux car le terme des contrats de bail de résidence principale est trop souvent l'occasion d'une révision à la hausse des loyers, bien au-delà de l'inflation monétaire. La tentation existe donc de résilier prématurément ces baux. Dans l'état actuel de la législation (1), le défaut d'enregistrement d'un tel bail facilite cette résiliation dans le chef du bailleur. Or, nonobstant son caractère obligatoire sous peine de sanctions (2), cette formalité est trop régulièrement négligée. Il convient dès lors que l'autorité fédérale protège mieux ce talon d'Achille du bail en imputant la responsabilité de l'enregistrement au seul bailleur, en contrepartie d'un coût sensiblement réduit. L'enregistrement effectif des baux oraux (par production de preuves comme les quittances ou extraits de compte) et écrits, permettra de réguler l'évolution du loyer d'une location à l'autre.

## COMMENTAIRE DES ARTICLES

### Article 2

Cet article a pour but de limiter les révisions à la hausse des loyers lors de la conclusion de baux successifs. À défaut de circonstances nouvelles ou de

(1) Loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

(2) Articles 19, 3<sup>o</sup>, et 41, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

Een andere oplossing bestaat erin een huurbijstand voor te stellen voor de mensen met de laagste inkomens. Gevreesd wordt dat een systeem van huursubsidie tot een algemene stijging van de huurprijzen leidt (die vrees wordt bevestigd door een ander onderzoek van het DULBEA en door buitenlandse voorbeelden).

Als niet wordt ingewerkt op de prijzen op de privémarkt, zullen de sociale gevolgen dramatisch blijven.

### 5. De totstandkoming van een systeem dat de evolutie van de huurprijzen reguleert

De totstandkoming van een dergelijk systeem heeft twee doelstellingen : de evolutie van de huurprijzen reguleren om de sociale gevolgen te voorkomen van stijgingen die hoger liggen dan die van de indexkoppeling, en de verhoging van de huurprijs koppelen aan verbeteringen van de kwaliteit van de gehuurde woning. Om die doelstellingen te halen, moeten verschillende maatregelen worden genomen.

Die maatregelen impliceren onder meer dat de huurwet wordt gewijzigd, want al te vaak wordt van het einde van de huurovereenkomsten gebruik gemaakt om de huurprijs te verhogen, ver boven de geldinflatie. De verleiding is dus groot om die huurovereenkomsten voortijdig op te zeggen. In de huidige stand van de wetgeving (1) wordt die opzegging voor de verhuurder vergemakkelijkt als een dergelijke huurovereenkomst niet geregistreerd is. Vaak wordt niet aan die formaliteit voldaan, ondanks het feit dat ze verplicht is gesteld, op straffe van sancties (2). De federale overheid moet dat zwakke punt inzake huur beter afschermen door de volledige verantwoordelijkheid van de registratie bij de verhuurder te leggen, met als tegenprestatie een aanzienlijke verlaging van de kosten. Dankzij de daadwerkelijke registratie van de mondelinge huurovereenkomsten (door het voorleggen van bewijsstukken zoals kwitanties of rekening-afschriften) en van de schriftelijke huurovereenkomsten kan de evolutie van de huurprijs van de ene naar de andere verhuur worden gereguleerd.

## COMMENTAAR BIJ DE ARTIKELEN

### Artikel 2

Dit artikel beoogt bij het sluiten van de opeenvolgende huurovereenkomsten de opwaartse herziening van de huurprijzen te beperken. Zonder nieuwe

(1) Wet van 20 februari 1991 houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

(2) Artikelen 19, 3<sup>o</sup>, en 41, van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten.

travaux justifiant la hausse, le loyer ne pourra être augmenté que proportionnellement à l'augmentation du coût de la vie.

#### Article 3

Cette modification vise à améliorer la protection du locataire en cas d'aliénation par le propriétaire du bien loué, en supprimant les distinctions faites jusqu'ici entre bail à date certaine ou non, ou en fonction de la durée d'occupation.

#### Article 4

Un nouvel article est introduit afin de rendre effective l'obligation d'enregistrement des baux oraux et écrits. Cette modification renforce la protection du locataire lorsque celui-ci doit procéder lui-même à l'enregistrement.

#### Article 5

Cet article modifie le délai légal prévu pour l'enregistrement du bail, du sous-bail ou de la cession de bail. Initialement de quatre mois, il est réduit à deux mois et ce, dans un but de protection du locataire.

#### Article 6

Malgré son caractère obligatoire, sous peine de sanction, la formalité d'enregistrement du bail est souvent négligée. Cet article met donc à charge du bailleur seul l'obligation d'enregistrement du bail.

Isabelle DURANT.  
Marcel CHERON.

omstandigheden of werken die een verhoging rechtvaardigen, zal de huurprijs slechts naar verhouding van de stijging van de kosten van levensonderhoud mogen worden verhoogd.

#### Artikel 3

Die wijziging strekt ertoe de bescherming van de huurder te verbeteren ingeval de eigenaar het gehuurde goed vervreemdt, door het tot nu toe gehanteerde onderscheid af te schaffen tussen huurovereenkomsten van al dan niet bepaalde duur, of naargelang de duur van de bewoning.

#### Artikel 4

Er wordt een nieuw artikel ingevoegd teneinde de registratie van de mondelinge en schriftelijke huurovereenkomsten daadwerkelijk verplicht te maken. Door die wijziging wordt de bescherming van de huurder verbeterd wanneer hijzelf de huurovereenkomst registreert.

#### Artikel 5

Dit artikel wijzigt de wettelijke termijn voor de registratie van de overeenkomsten inzake huur, onderhuur of overdracht van huur. Die termijn bedroeg aanvankelijk vier maanden en wordt beperkt tot twee maanden, met het oog op de bescherming van de huurder.

#### Artikel 6

De registratie van de huurovereenkomst mag dan wel een verplichte vormvereiste zijn op straffe van sancties, ze wordt vaak over het hoofd gezien. Met dit artikel komt de registratie van de huurovereenkomst uitsluitend ten laste van de verhuurder.

## PROPOSITION DE LOI

### Article 1<sup>er</sup>

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

### Art. 2

L'article 7, § 1<sup>er</sup>*bis*, alinéa 1<sup>er</sup>, du livre II, titre VIII, chapitre II, section II, du Code civil, inséré par la loi du 13 avril 1997, est remplacé par l'alinéa suivant :

« Si, à un bail conclu avec un premier preneur, succède un ou plusieurs autres baux conclus avec un preneur différent ou non, le loyer de base ne peut pas être supérieur au loyer exigible au début de ce bail, proportionnellement adapté au coût de la vie, sauf si la valeur locative normale du bien loué a augmenté de vingt pour cent au moins par le fait de circonstances nouvelles ou de dix pour cent au moins en raison de travaux effectués dans le bien loué. ».

### Art. 3

L'article 9 de la même section, modifié par la loi du 13 avril 1997, est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 9. — En cas d'aliénation du bien loué, le bail est opposable de plein droit à l'acquéreur à titre gratuit ou onéreux, lequel est subrogé aux droits et obligations du bailleur à la date de la passation de l'acte authentique, même si le bail réserve la faculté d'expulsion dans l'hypothèse d'une aliénation. ».

### Art. 4

Un article *9bis*, rédigé comme suit, est inséré dans la même section :

« Art. *9bis*. — Si, dans le délai prescrit, le bailleur n'a pas satisfait à l'obligation de procéder à l'enregistrement du bail telle qu'instituée par l'article 35, alinéa 1<sup>er</sup>, 6<sup>o</sup>*bis*, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, le preneur peut exécuter lui-même cette formalité, après mise en demeure du bailleur. Il est autorisé, dans ce cas, à déduire du montant du loyer les droits afférents à l'enregistrement. ».

## WETSVOORSTEL

### Artikel 1

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

### Art. 2

Artikel 7, § 1*bis*, eerste lid, van boek II, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 13 april 1997, wordt vervangen als volgt :

« Indien een woning, nadat ze aan een eerste huurder werd verhuurd, het voorwerp is van opeenvolgende huurovereenkomsten met dezelfde of een andere huurder, mag de basishuurprijs niet hoger zijn dan de bij het begin van de eerste huurovereenkomst eisbare huurprijs, proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud, tenzij de normale huurwaarde van het goed ondertussen ten gevolge van nieuwe omstandigheden, met ten minste twintig percent of ten gevolge van werken in het gehuurde goed met ten minste tien percent is gestegen. ».

### Art. 3

Artikel 9 van dezelfde afdeling, gewijzigd bij de wet van 13 april 1997, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 9. — Bij vervreemding van het gehuurde goed, kan de huurovereenkomst van rechtswege worden tegengeworpen aan de verkrijger om niet of onder bezwarende titel, die in de rechten en verplichtingen van de verhuurder treedt op de datum van het verlijden van de authentieke akte, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt. ».

### Art. 4

In dezelfde afdeling wordt een artikel *9bis* ingevoegd, luidende :

« Art. *9bis*. — Indien de verhuurder niet binnen de vastgestelde termijn heeft voldaan aan de in artikel 35, eerste lid, 6<sup>o</sup>*bis*, van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten bedoelde verplichting van registratie van de huurovereenkomst, mag de huurder die formaliteit zelf vervullen, na de verhuurder in gebreke te hebben gesteld. In dat geval mag hij de registratierechten afrekken van het bedrag van de huurprijs. ».

## Art. 5

À l'article 32, 5°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, modifié par la loi du 25 juin 1973, les mots « quatre mois » sont remplacés par les mots « deux mois ».

## Art. 6

À l'article 35 du même Code sont apportées les modifications suivantes :

A) à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 6°, modifié par la loi du 22 décembre 1998, les mots « Article 19, 2°, 3° et 5°, » sont remplacés par les mots « Article 19, 2° et 5°, »;

B) un 6°*bis*, libellé comme suit, est inséré dans le même alinéa :

« 6°*bis* aux bailleurs, pour les actes sous seing privé visés à l'article 19, 3°; ».

## Art. 7

La présente loi entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

19 juillet 2005.

Isabelle DURANT.  
Marcel CHERON.

## Art. 5

In artikel 32, 5°, van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten, gewijzigd bij de wet van 25 juni 1973, worden de woorden « vier maand » vervangen door de woorden « twee maand ».

## Art. 6

In artikel 35 van hetzelfde Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht :

A) in het eerste lid, 6°, gewijzigd bij de wet van 22 december 1998, worden de woorden « artikel 19, 2°, 3° en 5°, » vervangen door de woorden « artikel 19, 2° en 5°, »;

B) in hetzelfde lid wordt een 6°*bis* ingevoegd, luidende :

« 6°*bis* op de verhuurders, voor de in artikel 19, 3°, bedoelde onderhandse akten; ».

## Art. 7

Deze wet treedt in werking de dag waarop ze in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

19 juli 2005.