



RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

CONSEIL D'ÉTAT
section de législation

advies 77.226/3
van 20 december 2024

avis 77.226/3
du 20 décembre 2024

over

sur

een ontwerp van koninklijk
besluit 'betreffende de
aanbieding tot en de uitvoering
van de formaliteit van de
registratie van andere
geschriften dan authentieke
akten'

un projet d'arrêté royal 'relatif
à la présentation et à
l'exécution de la formalité de
l'enregistrement d'écrits autres
que des actes authentiques'

Op 22 november 2024 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 ontwerp van koninklijk besluit ‘betreffende de aanbieding tot en de uitvoering van de formaliteit van de registratie van andere geschriften dan authentieke akten’.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 17 december 2024. De kamer was samengesteld uit Jeroen VAN NIEUWENHOVE, kamervoorzitter, Koen MUYLLE en Elly VAN DE VELDE, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Yves DEPOORTER, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Peter SCHOLLEN, adjunct-auditeur.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst van het advies is nagezien onder toezicht van Elly VAN DE VELDE, staatsraad.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 20 december 2024.

*

Le 22 novembre 2024, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par le Ministre des Finances à communiquer un avis dans un délai de trente jours, sur un projet d'arrêté royal ‘relatif à la présentation et à l'exécution de la formalité de l'enregistrement d'écrits autres que des actes authentiques’.

Le projet a été examiné par la troisième chambre le 17 décembre 2024. La chambre était composée de Jeroen VAN NIEUWENHOVE, président de chambre, Koen MUYLLE et Elly VAN DE VELDE, conseillers d'État, Jan VELAERS et Bruno PEETERS, assesseurs, et Yves DEPOORTER, greffier.

Le rapport a été présenté par Peter SCHOLLEN, auditeur adjoint.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise de l'avis a été vérifiée sous le contrôle de Elly VAN DE VELDE, conseiller d'État.

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 20 décembre 2024.

*

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

VOORAFGAANDE OPMERKING

2. Rekening houdend met het ogenblik waarop dit advies wordt gegeven, vestigt de Raad van State de aandacht van de adviesaanvrager erop dat de ontbinding van de Wetgevende Kamers tot gevolg heeft dat de regering sedert die datum en totdat, na de verkiezing van de Kamer van volksvertegenwoordigers, een nieuwe regering is benoemd door de Koning, niet meer over de volheid van haar bevoegdheid beschikt. Dit advies wordt evenwel gegeven zonder dat wordt nagegaan of dit ontwerp in die beperkte bevoegdheid kan worden ingepast, aangezien de afdeling Wetgeving geen kennis heeft van het geheel van de feitelijke gegevens die de regering in aanmerking kan nemen als ze te oordelen heeft of het vaststellen of het wijzigen van verordeningen noodzakelijk is.

*

STREKKING VAN HET ONTWERP

3. Zoals uit het opschrift ervan blijkt, strekt het om advies voorgelegde ontwerp van koninklijk besluit ertoe de aanbidding tot en de uitvoering van de formaliteit van de registratie van andere dan authentieke akten te regelen. Het betreft de registratieformaliteit in de zin van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten.

Hoofdstuk 1 definieert de begrippen “geschrift”, “platform” en “gebruiker” (artikel 1 van het ontwerp).

Hoofdstuk 2 bevat algemene bepalingen betreffende de registratie van de door het ontwerp beoogde geschriften (artikelen 2 tot 5), zoals onder meer het principe dat deze geschriften ter registratie worden aangeboden via een elektronisch platform. In afwijking hiervan blijft de mogelijkheid tot aanbidding van een papieren geschrift behouden voor natuurlijke personen die geen houder zijn van een ondernemingsnummer en in geval van overmacht of technisch gebrekkig functioneren van het elektronisch platform.

Hoofdstuk 3 omvat een aantal bijkomende bepalingen met betrekking tot de registratie van onderhandse huurcontracten en bijbehorende geschriften (artikelen 6 tot 13). Zo worden de meta- en persoonsgegevens geregeld waarvan de elektronische aanbidding van een geschrift vergezeld dient te gaan en wordt bepaald dat de voor de papieren aanbidding te gebruiken formulieren dienen overeen te stemmen met de modellen in de bijlagen bij het te nemen besluit.

Luidens hoofdstuk 4 worden de koninklijke besluiten van 7 december 2016 ‘houdende regeling van de aanbidding op gedematerialiseerde wijze van onderhandse huurcontracten tot de formaliteit van de registratie’ en van 22 juni 2020 ‘tot uitvoering van de artikelen 2, derde lid, 2^{quater} en 8, tweede lid, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten’ opgeheven (artikel 14 respectievelijk 15), en treedt het te nemen besluit op 1 januari 2025 in werking (artikel 16).

RECHTSGROND

4. Het ontwerp vindt, onder voorbehoud van wat volgt, rechtsgrond in de bepalingen vermeld in de door de gemachtigde aangeleverde rechtsgrondentabel:

<i>Bepaling ontwerp</i>	<i>Wettelijke basis</i>	<i>Comment.</i>
Art. 1	--	definities
Art. 2	Art. 2, 3de lid W. Reg.	modaliteiten van aanbidding
Art. 3	Art. 2, 3de lid W. Reg.	modaliteiten van aanbidding
Art. 4	Art. 2, 3de lid W. Reg.	modaliteiten uitvoering formaliteit
Art. 5	Art. 2, 3de lid W. Reg.	modaliteiten uitvoering formaliteit
Art. 6	Art. 2, 3de lid W. Reg.	modaliteiten van registratie van onderhandse huurcontracten en bijgevoegde geschriften
Art. 7	Art. 2, 3de lid W. Reg.	Afwijking van artikel 6, tweede lid W. Reg.
Art. 8	Art. 2 ^{quater} , 3de lid W. Reg.	modaliteiten van aanbidding van onderhandse huurcontracten en bijgevoegde geschriften
Art. 9	Art. 2 ^{quater} , 1ste lid W. Reg.	modaliteiten van aanbidding van onderhandse huurcontracten en bijgevoegde geschriften
Art. 10	Art. 2, 4de lid W. Reg.	modaliteiten van aanbidding van onderhandse huurcontracten en bijgevoegde geschriften
Art. 11	Art. 2, 3de lid W. Reg.	modaliteiten uitvoering van onderhandse huurcontracten en bijgevoegde geschriften
Art. 12	Art. 8, 2de lid W. Reg.	modaliteiten uitvoering van onderhandse huurcontracten en bijgevoegde geschriften
Art. 13	Art. 8, 2de lid W. Reg.	modaliteiten uitvoering van onderhandse huurcontracten en bijgevoegde geschriften
Art. 14	--	disposition abrogatoire
Art. 15	--	disposition abrogatoire
Art. 16	--	entrée en vigueur
Art. 17	--	mesure d'exécution

5. Luidens artikel 8, tweede lid, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt voor akten en geschriften als bedoeld in artikel 2^{quater} van dat wetboek de vermelding van de registratie gesteld volgens door de Koning te bepalen nadere regels. Artikel 2^{quater} van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten regelt de papieren aanbidding ter registratie van huurcontracten en bijbehorende geschriften.

Aangezien de artikelen 12 en 13 van het ontwerp tevens de vermelding van de registratie regelen voor elektronisch aangeboden onderhandse huurcontracten en bijbehorende geschriften, vinden zij niet alleen rechtsgrond in artikel 8, tweede lid, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, maar ook in artikel 2, derde lid, van dat wetboek, naar luid waarvan de Koning voor de door Hem aangewezen categorieën van akten, geschriften en verklaringen die aan de formaliteit van de registratie onderworpen worden, de nadere regels kan bepalen van de aanbidding van de formaliteit en van de uitvoering ervan, waarbij hij kan afwijken van onder meer de bepalingen van artikel 8, eerste lid, van dat wetboek.

VORMVEREISTEN

6. Zoals blijkt uit de aanhef, is het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit gevraagd maar nog niet bekomen.

Indien de aan de Raad van State voorgelegde tekst ten gevolge van het gevraagde, maar blijkbaar nog niet verleende advies wijzigingen zou ondergaan,¹ 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, alsnog aan de afdeling Wetgeving worden voorgelegd.

ALGEMENE OPMERKINGEN

A. Gelijkheidsbeginsel

7. Luidens artikel 2, tweede lid, van het ontwerp kan een natuurlijke persoon die geen houder is van een ondernemingsnummer een papieren geschrift ter registratie aanbieden. De papieren aanbidding wordt ook toegelaten in geval van overmacht of technisch gebrekkig functioneren van het platform (artikel 2, derde lid).

Hierdoor ontstaat een onderscheid tussen enerzijds natuurlijke personen die geen houder zijn van een ondernemingsnummer en die kunnen kiezen of zij een geschrift elektronisch of op papier ter registratie aanbieden, en anderzijds personen die houder zijn van een ondernemingsnummer en voor wie de elektronische aanbidding – behoudens overmacht of technisch gebrekkig functioneren van het platform – verplicht is.

¹ Namelijk andere wijzigingen dan deze waarvan in dit advies melding wordt gemaakt of dan deze die ertoe strekken tegemoet te komen aan hetgeen in dit advies wordt opgemerkt.

Zoals blijkt uit advies 74.775/3 van 26 januari 2024², achtte de afdeling Wetgeving van de Raad van State een dergelijke regeling verenigbaar met het fiscaal legaliteitsbeginsel, al is het wel raadzaam in de praktijk enige bijstand te voorzien voor personen die moeilijkheden ondervinden bij het gebruik van een beveiligd elektronisch platform.

B. Aanduiding van het platform

8. Artikel 1, 2°, van het ontwerp omschrijft het begrip “platform” op een vrij algemene wijze, als volgt:

“elke beveiligde computertoepassing ter beschikking gesteld door de Federale Overheidsdienst Financiën of door een andere openbare instelling in samenwerking met de Federale Overheidsdienst Financiën of elke andere instelling die aan burgers, bedrijven, rechtspersonen en bepaalde derden elektronische diensten aanbiedt om elektronische berichten uit te wisselen met de Federale Overheidsdienst Financiën op voorwaarde dat de authenticatie en identificatie worden uitgevoerd in toepassing van hoofdstuk 4 van de wet van 18 juli 2017 inzake elektronische identificatie door middel van een stelsel voor elektronische identificatie zoals bedoeld in art. 8., 2., van Verordening (EU) nr. 910/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 23 juli 2014 betreffende elektronische identificatie en vertrouwensdiensten voor elektronische transacties in de interne markt en tot intrekking van Richtlijn (EG) 1999/93, dat ten minste een substantieel veiligheidsniveau in de zin van artikel 8., 2., b) van bovengenoemde Verordening inzake de integriteit van de inhoud, de tijdsaanduiding, en zo ook de bewaring van het verzonden bericht garandeert”.³

In het ontwerp wordt evenwel meermaals verwezen naar “het platform” (artikel 2, eerste en derde lid, artikel 3, tweede lid, 2°, artikel 4, 1° en 2°, en artikel 11, eerste en derde lid), alsof één specifiek platform wordt beoogd. In de modelformulieren opgenomen als bijlagen bij het ontwerp worden de platformen “www.myrent.be” en “www.myminf.be” zelfs bij naam genoemd.

Hierover bevraagd, antwoordde de gemachtigde als volgt:

“Om te vermijden dat de regelgeving moet worden aangepast telkens de naam van een platform wordt gewijzigd of wanneer er bv. een platform bijkomt én om het bovendien ook mogelijk te maken voor bepaalde beroepsorganisaties om hun eigen platform aan te bieden (bv. MyRentPRO), is er inderdaad voor geopteerd om dit ‘platform’ zo ruim en zo algemeen mogelijk te formuleren, conform de definitie die gebruikt wordt in de wet van 12 mei 2024 ‘tot digitalisatie van de relaties tussen de Federale Overheidsdienst Financiën, de burgers, de bedrijven, de rechtspersonen en bepaalde derden en tot opheffing van de wet van 26 januari 2021 betreffende de dematerialisatie van de relaties tussen de Federale Overheidsdienst Financiën, de burgers, rechtspersonen en bepaalde derden en tot wijziging van diverse fiscale wetboeken en wetten’. De specifieke aanwijzing van het te gebruiken

² Adv.RvS 74.775/3 van 26 januari 2024 over een voorontwerp dat heeft geleid tot de wet van 12 mei 2024 ‘tot digitalisatie van de relaties tussen de Federale Overheidsdienst Financiën, de burgers, de bedrijven, de rechtspersonen en bepaalde derden en tot opheffing van de wet van 26 januari 2021 betreffende de dematerialisatie van de relaties tussen de Federale Overheidsdienst Financiën, de burgers, rechtspersonen en bepaalde derden en tot wijziging van diverse fiscale wetboeken en wetten’, *Parl.St.* Kamer 2023-24, nr. 55-3864/1, 122-124, opmerkingen 4.1 en 4.2.

³ Deze definitie ligt in lijn met de definitie van het begrip “beveiligd elektronisch platform” in artikel 288ter, 2°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, zoals ingevoegd bij artikel 75 van de wet van 12 mei 2024 (zie adv.RvS 74.775/3 van 26 januari 2024, *l.c.*, 134-135, opmerking 10.2).

platform zal dan ook deel uitmaken van de voorschriften waarvan sprake in art. 2, eerste lid en artikel 1, 3° van het ontwerp.”

In het licht van het antwoord van de gemachtigde en ter wille van de duidelijkheid, strekt het tot aanbeveling om in de definitie van het begrip “platform” opgenomen in artikel 1, 2°, van het ontwerp, te preciseren dat het gaat om een beveiligde computertoepassing die door de Federale Overheidsdienst Financiën (hierna: FOD Financiën) wordt aangeduid voor de aanbidding ter registratie van geschriften, met meteen ook de vermelding van waar die aanduiding zal gebeuren.⁴

De Raad van State wijst er overigens op dat een wijziging van de regelgeving hoe dan ook nodig zal zijn bij een naamswijziging van de platformen die in de modelformulieren als bijlagen bij het ontwerp bij naam worden genoemd.

C. Delegatie aan de FOD Financiën

9. Luidens artikel 2, eerste lid, van het ontwerp wordt een geschrift ter registratie aangeboden via het platform, “overeenkomstig de voorschriften die er worden vermeld”. Uit de definitie van het begrip “gebruiker” opgenomen in artikel 1, 3°, van het ontwerp blijkt dat het vaststellen van deze voorschriften wordt gedelegeerd aan de FOD Financiën.

De toekenning van regelgevende bevoegdheid aan een ambtenaar die geen politieke verantwoordelijkheid draagt ten opzichte van een democratisch verkozen vergadering is in principe ontoelaatbaar, omdat afbreuk wordt gedaan aan het beginsel van de eenheid van verordenende macht en aan het beginsel van de politieke verantwoordelijkheid van de ministers. Enkel wanneer het gaat om maatregelen die een beperkte en technische draagwijdte hebben, kan een dergelijke delegatie worden aanvaard.

Hierover om nadere toelichting gevraagd, antwoordde de gemachtigde:

“Het gaat inderdaad om de praktische, beperkte en eerder technische, voorschriften die moeten vermijden dat een burger zijn documenten fout zou uploaden waardoor deze niet (tijdig) behandeld zouden kunnen worden. Het gaat dus bv. om de (hierboven vermelde) specifieke aanwijzing van het te gebruiken platform of bv. de FAQ die op de website staat.”

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Aanhef

10. De aanhef moet worden aangepast aan hetgeen hiervoor over de rechtsgrond van het ontwerp is opgemerkt.

⁴ Luidens artikel 2, eerste lid, van het ontwerp zullen de voorschriften van de FOD Financiën worden vermeld op het platform. De aanduiding van het platform kan evenwel daarin niet alleen gebeuren, aangezien die aanduiding dan gekend moet zijn om de voorschriften te kunnen terugvinden.

11. Het zesde lid van de aanhef vangt aan met het woord “Overwegende” en verwijst naar het advies van de Inspectie van Financiën dat werd gegeven op 5 november 2024. Aan dit lid gaan de vermeldingen van de (chronologisch latere) adviezen van de Gegevensbeschermingsautoriteit en de Raad van State, afdeling Wetgeving, vooraf (vierde en vijfde lid van de aanhef).

Met een dergelijke vermelding willen de stellers van het ontwerp allicht aangeven dat het advies van de Inspectie van Financiën een facultatief vormvereiste is.⁵ Aangezien niet bij voorbaat kon worden uitgesloten dat het ontwerp rechtstreeks of onrechtstreeks een (eventueel gunstige) financiële weerslag kan hebben in de zin van artikel 17, eerste lid, 10°, van het koninklijk besluit van 20 mei 2022 ‘betreffende de administratieve, begrotings- en beheerscontrole’, is een dergelijk advies echter wel degelijk verplicht⁶ en moet het worden vermeld als een verplicht vormvereiste.

Bijgevolg moet de vermelding van het advies van de Inspectie van Financiën in chronologische volgorde in de aanhef worden opgenomen, voorafgegaan door de vermelding “Gelet op”.⁷

12. Overeenkomstig de aanbevelingen van de wetgevingstechniek dient melding te worden gemaakt van de nog van kracht zijnde wijzigingen die de rechtsgrond biedende bepalingen hebben ondergaan.⁸

Daartoe moet in het eerste lid van de aanhef worden gepreciseerd dat het derde en het vierde lid van artikel 2 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten ingevoegd zijn bij de wet van 22 december 2009 ‘houdende fiscale en diverse bepalingen’ en laatstelijk gewijzigd zijn bij, respectievelijk, de wet van 31 juli 2020 ‘houdende diverse dringende bepalingen inzake justitie’ en de wet van 11 juni 2020 ‘houdende verdere modernisering van de registratie van de huurovereenkomsten’. Ook dient te worden aangevuld dat artikel 2^{quater} van dat wetboek gewijzigd werd bij de wet van 12 mei 2024 ‘tot digitalisatie van de relaties tussen de Federale Overheidsdienst Financiën, de burgers, de bedrijven, de rechtspersonen en bepaalde derden en tot opheffing van de wet van 26 januari 2021 betreffende de dematerialisatie van de relaties tussen de Federale Overheidsdienst Financiën, de burgers, rechtspersonen en bepaalde derden en tot wijziging van diverse fiscale wetboeken en wetten’, en gepreciseerd dat artikel 8, tweede lid, van dat wetboek ingevoegd werd 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’ en gewijzigd bij de wet van 11 juni 2020.

⁵ Zie *Beginnelsen van de wetgevingstechniek – Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten*, Raad van State, 2008, aanbeveling 35 (hierna: handleiding wetgevingstechniek), te raadplegen op de internetsite van de Raad van State (www.raadvst-consetat.be).

⁶ Zie in die zin adv.RvS 66.481/1/V van 9 september 2019 over een ontwerp dat heeft geleid tot het koninklijk besluit van 22 juni 2020 ‘tot uitvoering van de artikelen 2, derde lid, 2^{quater} en 8, tweede lid, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten’, opmerking 4.

⁷ Zie handleiding wetgevingstechniek, aanbeveling 34.

⁸ Zie handleiding wetgevingstechniek, aanbeveling 27 en formule F 3-2-3.

Artikel 6

13. Luidens artikel 6 van het ontwerp is hoofdstuk 3 ervan van toepassing op, enerzijds, de geschriften houdende verhuring, onderverhuring of overdracht van huur van in België gelegen onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen alsook op de documenten die krachtens wettelijke, decretale of ordonnantiële bepalingen bij deze geschriften gevoegd zijn en die terzelfder tijd ter registratie worden aangeboden en, anderzijds, op de plaatsbeschrijvingen die naar aanleiding van deze geschriften worden opgemaakt. Hierbij kan de vraag rijzen of de vestiging of overdracht van een erfpacht- of opstalrecht gelijkgesteld wordt met geschriften houdende verhuring, onderverhuring of overdracht van huur.

Het verslag aan de Koning geeft hierover de volgende toelichting:

“Uit de samenlezing van de artikelen *2quater* en 83, derde lid, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten volgt echter dat geschriften houdende vestiging of afstand van een erfpacht- of opstalrecht niet onder het toepassingsgebied van dit besluit vallen.”

Artikel *2quater* van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten bepaalt evenwel enkel regels over de papieren aanbidding ter registratie van huurcontracten en bijbehorende geschriften, terwijl hoofdstuk 3 van het ontwerp ook betrekking heeft op de elektronische aanbidding daarvan. Vandaar werd aan de gemachtigde gevraagd of in het te nemen besluit niet uitdrukkelijk melding moet worden gemaakt van de uitsluiting van geschriften houdende vestiging of afstand van een erfpacht- of opstalrecht van het toepassingsgebied ervan. Hierop antwoordde de gemachtigde als volgt:

“Zoals werd aangegeven in de memorie van toelichting bij het wetsontwerp dat de wet van 11 juli 2020 houdende verdere modernisering van de registratie van de huurovereenkomsten is geworden (doc 55, 1221/001, blz. 6) is het nooit de bedoeling geweest dat het artikel 5 van het W. Reg., hetwelk bij die wet werd overgeplaatst naar het huidige artikel *2quater* W. Reg., toepassing zou vinden op de contracten tot vestiging van erfpacht- of opstalrecht en overdrachten daarvan. Daarom werd ook artikel 83 W. Reg. gewijzigd (M.T.: ‘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 *2quater* W. Reg. wordt toegevoegd’). *Deze akten worden immers via een ander proces verwerkt* (Koninklijk besluit van 4 maart 2014 houdende regeling van de aanbidding van akten van bepaalde instrumenterende ambtenaren tot de registratieformaliteit en tot de hypothecaire openbaarmaking). Ze worden immers voor de tegenstelbaarheid opgesteld in notariële vorm, terwijl onderhavig ontwerp van KB de aanbidding van onderhandse akten betreft. Het is dus niet nodig in onderhavig ontwerp KB. uitdrukkelijk te stellen dat akten van erfpacht en opstal niet onder de toepassing ervan vallen.”

Het is raadzaam deze toelichting in het verslag aan de Koning op te nemen.

Artikel 11

14. De Franse zinsnede “la relation de l’enregistrement d’un écrit” wordt in het eerste lid van artikel 11 van het ontwerp in het Nederlands vertaald als “de vermelding van de registratie op een (...) geschrift” maar in het tweede lid ervan vertaald als “de vermelding van de registratie van een (...) geschrift”. Gevraagd of hiermee een nuanceverschil wordt beoogd, antwoordde de gemachtigde:

“Er is geen nuanceverschil (het betreft louter een kleine materiële onnauwkeurigheid). Voorgesteld wordt om in het eerste lid van artikel 11 van het ontwerp ook ‘de vermelding van de registratie van een in dit hoofdstuk bedoeld geschrift’ te gebruiken. Immers, indien het voorzetstel ‘op’ wordt gebruikt, geeft dit de indruk dat het registratielaas op het geschrift zelf wordt aangebracht hetgeen thans niet meer het geval is.”

Met de door de gemachtigde voorgestelde aanpassing kan worden ingestemd.

Deze aanpassing dient eveneens te gebeuren in de artikelen 12 en 13 van het ontwerp.

15. Aangezien artikel 4 van het ontwerp slechts één lid heeft, verwijze men in artikel 11, tweede lid, van het ontwerp naar artikel “4, 2°” in plaats van “4, eerste lid, 2°”.

16. Naar luid van artikel 11, tweede lid, van het ontwerp, wordt, in afwijking van de artikelen 4, 2°, en 5 ervan, het weigeringsbericht of de vermelding van de registratie van een op papier aangeboden geschrift bedoeld in hoofdstuk 3 van het ontwerp, verstuurd naar het postadres vermeld op het formulier in de rubriek “contactgegevens”, indien dit uitdrukkelijk wordt gevraagd op het formulier. Gevraagd of dit een bijkomende communicatiewijze uitmaakt ten opzichte van de werkwijzen van verzending via het platform en per post aan de aanbieder, en of deze communicatiewijze dan ook in de plaats kan komen van de andere communicatiewijzen, antwoordde de gemachtigde:

“Het komt inderdaad in de plaats van beide communicatiewijzen (afwijking van de artikelen 4, eerste lid, 2° en 5).”

De Raad van State wijst er dienaangaande op dat de vermeldingen op de als bijlagen bij het ontwerp opgenomen modelformulieren evenwel niet in overeenstemming zijn met deze bijkomende communicatiewijze. Hierin kan immers enkel worden aangevinkt of men het bewijs van registratie “alleen” digitaal wenst te verkrijgen, dan wel “ook” op papier met de post op het opgegeven adres.

Aangezien artikel 11, eerste en derde lid, van het ontwerp er eveneens van lijkt uit te gaan dat er in ieder geval een kennisgeving via het platform zal zijn van de vermelding van de registratie, is de conclusie dat de formulering van artikel 11, tweede lid, van het ontwerp het best wordt afgestemd op de werkwijze vermeld op de modelformulieren.

Artikel 12

17. Aangezien artikel 9 van het ontwerp slechts één lid omvat, verwijze men in artikel 12 van het ontwerp naar artikel “9, 1° of 3°” in plaats van “9, eerste lid, 1° of 3°”.

Artikel 13

18. Men schrijve in artikel 13 van het ontwerp “9, 2°” en “12, 4°” in plaats van “9, eerste lid, 2°” en “12, eerste lid, 4°”, aangezien de artikelen 9 en 12 van het ontwerp slechts één lid bevatten.

Bijlagen

19. Aangezien in het ontwerp de Nederlandse tekst aan de linkerzijde en de Franse tekst aan de rechterzijde staan opgenomen, dient consistent hiermee ook eerst de Nederlandse versie van de bijlagen te worden vermeld en pas daarna de Franse versie.

20. Hoewel in de rubriek “Bestemming van het verhuurde goed” van de modelformulieren opgenomen als bijlagen 1 en 3 bij het ontwerp voorbeelden worden gegeven van onder meer de huur van een grond, een garage, een winkelruimte of een onroerend goed hoofdzakelijk gebruikt voor een activiteit als ambachtsman, kan in de rubriek “Aard van het goed” enkel limitatief worden aangevinkt of het om een huis, appartement, kantoor of magazijn gaat. Gevraagd of daar niet beter een restcategorie wordt aan toegevoegd, antwoordde de gemachtigde:

“Thans kunnen inderdaad enkel de categorieën ‘huis, appartement, kantoor en magazijn’ worden aangevinkt op het formulier. De formulieren geven echter dezelfde vakken weer als de opties die in de onlinetoepassing beschikbaar zijn. Voorlopig zijn deze velden optioneel, dus zelfs als geen optie wordt aangevinkt omdat er geen van toepassing is, zal dit de registratie niet verhinderen.

Hoewel het tot op heden niet noodzakelijk is gebleken voor het efficiënt gebruik van de formulieren of de onlinetoepassing en deze reeds sinds 2020 in gebruik zijn, kan onderzocht worden om een extra categorie toe te voegen bij ‘Aard van het goed’, zowel op het formulier als in de onlinetoepassing. Hiervoor dienen dus logischerwijze ook technische aanpassingen aan de toepassing zelf te gebeuren (het moet immers de bedoeling blijven om dezelfde vakken op het formulier weer te geven als de opties die in de onlinetoepassing beschikbaar zijn) maar deze zijn gezien de budgettaire context thans niet realiseerbaar op korte termijn.”

Ter wille van de coherentie strekt het tot aanbeveling een restcategorie in de rubriek “Aard van het goed” in de verschillende modelformulieren op te nemen.

21. In de rubriek “Huurgegevens” van de modelformulieren opgenomen als bijlagen 1 en 3 wordt bij het aanvinkbare vakje “Fiscale lasten: onroerende voorheffing ten laste van de huurder” vermeld dat dit “mogelijk [is] voor al de bestemmingen van het goed, behalve uitsluitend voor bewoning”. Nochtans heeft het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest deze mogelijkheid in artikel 226 van de Brusselse Huisvestingscode onder meer uitgesloten voor studentenwoninghuurovereenkomsten. Op de vraag of voldoende rekening is gehouden met de gewestbevoegdheden inzake bepaalde types van huur, antwoordde de gemachtigde als volgt:

“De studentenwoninghuurovereenkomsten worden in de Brusselse Huisvestingscode (artikel 2, § 1, 31°) gedefinieerd als volgt : *een woninghuurovereenkomst gesloten, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, door of voor een student in het kader van de voltooiing van zijn studies, voor zover deze student het bewijs levert, in de vormen en binnen de termijnen vastgelegd door artikel 253, § 2, van zijn inschrijving in een instelling voor secundair onderwijs, of die hoger onderwijs organiseert, of van zijn regelmatige inschrijving in een centrale examencommissie.* Het betreft een huurovereenkomst die eveneens uitsluitend voor bewoning is bestemd en die onder de uitzondering valt.

Er wordt dan ook voldoende rekening gehouden met de gewestbevoegdheden inzake bepaalde types van huur.”

Aangezien in de rubriek “Bestemming van het verhuurde goed” van de verschillende modelformulieren de optie “Huur studentenkamer” wordt onderscheiden van de optie “Uitsluitend bewoning”, blijft een risico op verwarring bestaan dat door de stellers van het ontwerp het best wordt weggenomen.

22. In de Nederlandse tekst van de modelformulieren opgenomen als bijlagen 2 en 3 wordt gesproken over “Verhuurders of afstanddoeners”. Gevraagd of uit de Franse woorden “Bailleurs ou cédants” mag worden afgeleid dat met “afstanddoeners” in feite “overdragers van huur” worden bedoeld, antwoordde de gemachtigde:

“Ja, hier wordt inderdaad de initiële huurder die afstand doet van zijn huur (of zijn huur overdraagt) aan iemand anders mee bedoeld.”

Men schrijve dan ook de woorden “overdragers van huur” in plaats van het begrip “afstanddoeners”.

*

1. En application de l'article 84, § 3, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la section de législation a fait porter son examen essentiellement sur la compétence de l'auteur de l'acte, le fondement juridique et l'accomplissement des formalités prescrites.

*

OBSERVATION PRÉLIMINAIRE

2. Compte tenu du moment où le présent avis est donné, le Conseil d'État attire l'attention du demandeur de l'avis sur le fait que la dissolution des Chambres législatives emporte que, depuis cette date et jusqu'à ce que, à la suite de l'élection de la Chambre des représentants, le Roi nomme un nouveau gouvernement, le gouvernement ne dispose plus de la plénitude de ses compétences. Le présent avis est toutefois donné sans qu'il soit examiné si le projet relève bien des compétences ainsi limitées, la section de législation n'ayant pas connaissance de l'ensemble des éléments de fait que le gouvernement peut prendre en considération lorsqu'il doit apprécier la nécessité d'arrêter ou de modifier des dispositions réglementaires.

*

PORTÉE DU PROJET

3. Comme il ressort de son intitulé, le projet d'arrêté royal soumis pour avis a pour objet de régler la présentation et l'exécution de la formalité de l'enregistrement d'actes autres qu'authentiques. Il s'agit de la formalité d'enregistrement au sens du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

Le chapitre 1^{er} définit les notions d'« écrit », de « plateforme » et d'« utilisateur » (article 1^{er} du projet).

Le chapitre 2 contient des dispositions générales relatives à l'enregistrement des écrits visés par le projet (articles 2 à 5), comme, entre autres, le principe de la présentation de ces écrits à l'enregistrement via une plateforme électronique. À titre de dérogation, la possibilité de présenter un écrit en version papier est maintenue pour les personnes physiques qui ne sont pas titulaires d'un numéro d'entreprise ainsi qu'en cas de force majeure ou de dysfonctionnement technique de la plateforme.

Le chapitre 3 comprend un certain nombre de dispositions complémentaires relatives à l'enregistrement de contrats de bail sous signature privée et d'écrits connexes (articles 6 à 13). Elles règlent ainsi les métadonnées et les données à caractère personnel qui doivent accompagner la présentation électronique d'un écrit et prévoient que les formulaires à utiliser pour la présentation papier doivent être conformes aux modèles figurant dans les annexes de l'arrêté envisagé.

Le chapitre 4 porte que les arrêtés royaux du 7 décembre 2016 ‘portant règlement de la présentation de manière dématérialisée à la formalité de l’enregistrement de contrats de bail sous seing privé’ et du 22 juin 2020 ‘portant exécution des articles 2, alinéa 3, 2^{quater} et 8, alinéa 2 du Code des droits d’enregistrement, d’hypothèque et de greffe’ sont abrogés (articles 14 et 15, respectivement), et que l’arrêté envisagé entre en vigueur le 1^{er} janvier 2025 (article 16).

FONDEMENT JURIDIQUE

4. Sous réserve des observations formulées ci-dessous, le projet trouve un fondement juridique dans les dispositions mentionnées dans le tableau des fondements juridiques fourni par le délégué :

<i>Bepaling ontwerp</i>	<i>Wettelijke basis</i>	<i>Comment.</i>
Art. 1	--	definities
Art. 2	Art. 2, 3de lid W. Reg.	modaliteiten van aanbidding
Art. 3	Art. 2, 3de lid W. Reg.	modaliteiten van aanbidding
Art. 4	Art. 2, 3de lid W. Reg.	modaliteiten uitvoering formaliteit
Art. 5	Art. 2, 3de lid W. Reg.	modaliteiten uitvoering formaliteit
Art. 6	Art. 2, 3de lid W. Reg.	modaliteiten van registratie van onderhandse huurcontracten en bijgevoegde geschriften
Art. 7	Art. 2, 3de lid W. Reg.	Afwijking van artikel 6, tweede lid W. Reg.
Art. 8	Art. 2 ^{quater} , 3de lid W. Reg.	modaliteiten van aanbidding van onderhandse huurcontracten en bijgevoegde geschriften
Art. 9	Art. 2 ^{quater} , 1ste lid W. Reg.	modaliteiten van aanbidding van onderhandse huurcontracten en bijgevoegde geschriften
Art. 10	Art. 2, 4de lid W. Reg.	modaliteiten van aanbidding van onderhandse huurcontracten en bijgevoegde geschriften
Art. 11	Art. 2, 3de lid W. Reg.	modaliteiten uitvoering van onderhandse huurcontracten en bijgevoegde geschriften
Art. 12	Art. 8, 2de lid W. Reg.	modaliteiten uitvoering van onderhandse huurcontracten en bijgevoegde geschriften
Art. 13	Art. 8, 2de lid W. Reg.	modaliteiten uitvoering van onderhandse huurcontracten en bijgevoegde geschriften
Art. 14	--	disposition abrogatoire
Art. 15	--	disposition abrogatoire
Art. 16	--	entrée en vigueur
Art. 17	--	mesure d'exécution

5. Aux termes de l’article 8, alinéa 2, du Code des droits d’enregistrement, d’hypothèque et de greffe, pour les actes et écrits visés à l’article 2^{quater} de ce code, la relation de l’enregistrement est établie selon les modalités à déterminer par le Roi. L’article 2^{quater} du Code des droits d’enregistrement, d’hypothèque et de greffe règle la présentation papier à l’enregistrement de contrats de bail et d’écrits connexes.

Dès lors que les articles 12 et 13 du projet règlent aussi la relation de l'enregistrement de contrats de bail sous seing privé et d'écrits connexes présentés électroniquement, ils trouvent un fondement juridique non seulement dans l'article 8, alinéa 2, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, mais aussi dans l'article 2, alinéa 3, de ce code qui prévoit que le Roi peut, pour les catégories qu'Il désigne d'actes, d'écrits et de déclarations qui sont soumis à la formalité de l'enregistrement, déterminer les modalités de la présentation à la formalité et de l'exécution de la formalité et qu'il peut à cet effet déroger aux dispositions de l'article 8, alinéa 1^{er}, entre autres, de ce code.

FORMALITÉS

6. Ainsi qu'il ressort du préambule, l'avis de l'Autorité de protection des données a été demandé mais n'a pas encore été obtenu.

Si l'avis demandé, qui apparemment n'a toutefois pas encore été donné, devait encore entraîner des modifications dans le texte soumis au Conseil d'État ¹, 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.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

A. Principe d'égalité

7. Aux termes de l'article 2, alinéa 2, du projet, une personne physique qui n'est pas titulaire d'un numéro d'entreprise peut présenter à la formalité de l'enregistrement un exemplaire papier d'un écrit. La présentation papier est aussi autorisée en cas de force majeure ou de dysfonctionnement technique de la plateforme (article 2, alinéa 3).

Il est ainsi créé une distinction entre, d'une part, les personnes physiques qui ne sont pas titulaires d'un numéro d'entreprise et qui peuvent choisir de présenter un écrit à l'enregistrement par la voie électronique ou en version papier, et, d'autre part, les personnes qui sont titulaires d'un numéro d'entreprise et pour lesquelles la présentation électronique – sauf force majeure ou dysfonctionnement technique de la plateforme – est obligatoire.

Ainsi qu'il ressort de l'avis 74.775/3 du 26 janvier 2024 ², la section de législation du Conseil d'État a jugé qu'un tel régime est compatible avec le principe d'égalité en matière fiscale, bien qu'il soit toutefois indiqué de prévoir, dans la pratique, une assistance pour les

¹ À savoir d'autres modifications que celles dont fait état le présent avis ou que celles visant à répondre aux observations formulées dans le présent avis.

² Avis C.E. 74.775/3 du 26 janvier 2024 sur un avant-projet devenu la loi du 12 mai 2024 'visant à digitaliser les relations entre le Service public fédéral Finances, les citoyens, les entreprises, les personnes morales et certains tiers et abrogeant la loi du 26 janvier 2021 sur la dématérialisation des relations entre le Service public fédéral Finances, les citoyens, personnes morales et certains tiers, et modifiant différents codes fiscaux et lois fiscales', *Doc. parl.*, Chambre, 2023-24, n° 55-3864/1, pp. 122-124, observations 4.1 et 4.2.

personnes qui rencontrent des difficultés lors de l'utilisation d'une plateforme électronique sécurisée.

B. Désignation de la plateforme

8. L'article 1^{er}, 2°, du projet définit la notion de « plateforme » d'une manière relativement générale, comme suit :

« toute application informatique sécurisée fournie par le Service public fédéral Finances ou par une autre institution publique en coopération avec le Service public fédéral Finances ou tout autre organisme qui met à disposition des citoyens, des entreprises, des personnes morales et de certains tiers des services électroniques leur permettant d'échanger des messages électroniques avec le Service public fédéral Finances pour autant que l'authentification et l'identification soient effectuées en application du chapitre 4 de la loi du 18 juillet 2017 relative à l'identification électronique au moyen d'un schéma d'identification électronique visé à l'article 8., 2., du Règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur et abrogeant la directive (CE) 1999/93, qui garantit au minimum un niveau substantiel de sécurisation au sens de l'article 8., 2., b) du Règlement précité à l'intégrité du contenu, l'horodatage ainsi qu'à la conservation du message transmis »³.

Le projet renvoie cependant à plusieurs reprises à « la plateforme » (article 2, alinéas 1^{er} et 3, article 3, alinéa 2, 2°, article 4, 1° et 2°, et article 11, alinéas 1^{er} et 3), comme si une seule plateforme spécifique était visée. Les modèles de formulaire annexés au projet désignent même nommément les plateformes « www.myrent.be » et « www.myminf.be ».

Interrogé à ce sujet, le délégué a donné la réponse suivante :

« Om te vermijden dat de regelgeving moet worden aangepast telkens de naam van een platform wordt gewijzigd of wanneer er bv. een platform bijkomt én om het bovendien ook mogelijk te maken voor bepaalde beroepsorganisaties om hun eigen platform aan te bieden (bv. MyRentPRO), is er inderdaad voor geopteerd om dit 'platform' zo ruim en zo algemeen mogelijk te formuleren, conform de definitie die gebruikt wordt in de wet van 12 mei 2024 'tot digitalisatie van de relaties tussen de Federale Overheidsdienst Financiën, de burgers, de bedrijven, de rechtspersonen en bepaalde derden en tot opheffing van de wet van 26 januari 2021 betreffende de dematerialisatie van de relaties tussen de Federale Overheidsdienst Financiën, de burgers, rechtspersonen en bepaalde derden en tot wijziging van diverse fiscale wetboeken en wetten'. De specifieke aanwijzing van het te gebruiken platform zal dan ook deel uitmaken van de voorschriften waarvan sprake in art. 2, eerste lid en artikel 1, 3° van het ontwerp ».

³ Cette définition est conforme à la définition de la notion de « plateforme électronique sécurisée » inscrite à l'article 288ter, 2°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, inséré par l'article 75 de la loi du 12 mai 2024 (voir l'avis C.E. 74.775/3 du 26 janvier 2024, *l.c.*, pp. 134-135, observation 10.2).

Au regard de la réponse du délégué et par souci de clarté, il est recommandé de préciser dans la définition de la notion de « plateforme » contenue à l'article 1^{er}, 2^o, du projet qu'il s'agit d'une application informatique sécurisée désignée par le Service public fédéral Finances (ci-après : SPF Finances) pour présenter à l'enregistrement des écrits, en mentionnant également d'emblée où cette désignation aura lieu ⁴.

Le Conseil d'État relève par ailleurs qu'une modification de la réglementation sera quoi qu'il en soit nécessaire en cas de modification du nom des plateformes désignées nommément dans les modèles de formulaire annexés au projet.

C. Délégation au SPF Finances

9. Aux termes de l'article 2, alinéa 1^{er}, du projet, un écrit est présenté à l'enregistrement via la plateforme, « conformément aux prescriptions y formulées ». Il ressort de la définition de la notion d'« utilisateur » inscrite à l'article 1^{er}, 3^o, du projet, que l'établissement de ces prescriptions est délégué au SPF Finances.

L'attribution d'un pouvoir réglementaire à un fonctionnaire qui n'est pas politiquement responsable devant une assemblée démocratiquement élue n'est en principe pas admissible dès lors qu'elle porte atteinte au principe de l'unité du pouvoir réglementaire et à celui de la responsabilité politique des ministres. Une telle délégation ne peut être acceptée que lorsqu'il s'agit de mesures ayant une portée limitée et technique.

Invité à fournir des précisions à ce sujet, le délégué a répondu en ces termes :

« Het gaat inderdaad om de praktische, beperkte en eerder technische, voorschriften die moeten vermijden dat een burger zijn documenten fout zou uploaden waardoor deze niet (tijdig) behandeld zouden kunnen worden. Het gaat dus bv. om de (hierboven vermelde) specifieke aanwijzing van het te gebruiken platform of bv. de FAQ die op de website staat ».

EXAMEN DU TEXTE

Préambule

10. Le préambule doit être adapté conformément aux observations formulées ci-dessus à propos du fondement juridique du projet.

11. Le sixième alinéa du préambule commence par le mot « Considérant » et renvoie à l'avis de l'Inspection des Finances donné le 5 novembre 2024. Cet alinéa est précédé par la mention des avis (chronologiquement ultérieurs) de l'Autorité de protection des données et du Conseil d'État, section de législation (quatrième et cinquième alinéas du préambule).

⁴ Selon l'article 2, alinéa 1^{er}, du projet, les prescriptions du SPF Finances seront formulées sur la plateforme. La désignation de la plateforme ne peut toutefois pas avoir lieu là, uniquement, dès lors que cette désignation doit alors être connue pour pouvoir retrouver les prescriptions.

Les auteurs du projet veulent sans doute indiquer par une telle mention que l'avis de l'Inspection des Finances est une formalité facultative⁵. Dès lors qu'il ne peut pas être exclu à l'avance que le projet peut avoir une incidence financière directe ou indirecte (éventuellement favorable) au sens de l'article 17, alinéa 1^{er}, 10°, de l'arrêté royal du 20 mai 2022 'relatif au contrôle administratif, budgétaire et de gestion', un tel avis est toutefois bel et bien obligatoire⁶ et doit être mentionné comme une formalité obligatoire.

Par conséquent, l'avis de l'Inspection des Finances doit être mentionné dans le préambule dans l'ordre chronologique, précédé de la mention « Vu »⁷.

12. Conformément aux recommandations de légistique, il convient de mentionner les modifications encore en vigueur subies par les dispositions procurant le fondement juridique⁸.

À cet effet, le premier alinéa du préambule doit préciser que les troisième et quatrième alinéas de l'article 2 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe ont été insérés par la loi du 22 décembre 2009 'portant des dispositions fiscales et diverses' et modifiés en dernier lieu par, respectivement, la loi du 31 juillet 2020 'portant dispositions urgentes diverses en matière de justice' et la loi du 11 juin 2020 'portant poursuite de la modernisation de l'enregistrement des baux'. Il convient également d'ajouter que l'article 2^{quater} de ce code a été modifié par la loi du 12 mai 2024 'visant à digitaliser les relations entre le Service public fédéral Finances, les citoyens, les entreprises, les personnes morales et certains tiers et abrogeant la loi du 26 janvier 2021 sur la dématérialisation des relations entre le Service public fédéral Finances, les citoyens, personnes morales et certains tiers, et modifiant différents codes fiscaux et lois fiscales', et de préciser que l'article 8, alinéa 2, de ce code a été inséré 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' et modifié par la loi du 11 juin 2020.

Article 6

13. Conformément à l'article 6 du projet, le chapitre 3 de ce dernier s'applique, d'une part, aux écrits portant bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles ou de parties d'immeubles situés en Belgique ainsi qu'aux documents joints à ces écrits en vertu de dispositions légales, décrétales ou ordonnancielles, et présentés en même temps à l'enregistrement, et, d'autre part, aux états des lieux dressés à l'occasion de ces écrits. À cet égard, la question peut se poser de savoir si la constitution ou la cession d'un droit d'emphytéose ou de superficie est assimilée à des écrits portant bail, sous-bail ou cession de bail.

⁵ Voir *Principes de technique législative – Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires*, Conseil d'État, 2008, recommandation 35, (ci-après : Guide de légistique), à consulter sur le site Internet du Conseil d'État (www.raadvst-consetat.be).

⁶ Voir en ce sens l'avis C.E. 66.481/1/V du 9 septembre 2019 sur un projet devenu l'arrêté royal du 22 juin 2020 'portant exécution des articles 2, alinéa 3, 2^{quater} et 8, alinéa 2 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe', observation 4.

⁷ Voir *Guide de légistique*, recommandation 34.

⁸ Voir *Guide de légistique*, recommandation 27 et formule F 3-2-3.

Le rapport au Roi fournit à cet égard les explications suivantes :

« Lus en combinaison, les articles 2^{quater} et 83, alinéa 3, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, excluent toutefois du champ d'application du présent arrêté les écrits portant constitution ou cession d'un droit d'emphytéose ou de superficie ».

L'article 2^{quater} du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe ne prévoit toutefois de règles que pour la présentation à l'enregistrement sur un support papier de contrats de bail et d'écrits connexes, tandis que le chapitre 3 du projet porte également sur la présentation électronique de ces documents. Dès lors, il a été demandé au délégué si l'arrêté envisagé ne doit pas mentionner expressément que sont exclus de son champ d'application, les écrits portant constitution ou cession d'un droit d'emphytéose ou de superficie. Le délégué a répondu à cette question comme suit :

« Zoals werd aangegeven in de memorie van toelichting bij het wetsontwerp dat de wet van 11 juli 2020 houdende verdere modernisering van de registratie van de huurovereenkomsten is geworden (doc 55, 1221/001, blz. 6) is het nooit de bedoeling geweest dat het artikel 5 van het W. Reg., hetwelk bij die wet werd overgeplaatst naar het huidige artikel 2^{quater} W. Reg., toepassing zou vinden op de contracten tot vestiging van erfpacht- of opstalrecht en overdrachten daarvan. Daarom werd ook artikel 83 W. Reg. gewijzigd (M.T.: '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'). *Deze akten worden immers via een ander proces verwerkt* (Koninklijk besluit van 4 maart 2014 houdende regeling van de aanbidding van akten van bepaalde instrumenterende ambtenaren tot de registratieformaliteit en tot de hypothecaire openbaarmaking). Ze worden immers voor de tegenstelbaarheid opgesteld in notariële vorm, terwijl onderhavig ontwerp van KB de aanbidding van onderhandse akten betreft. Het is dus niet nodig in onderhavig ontwerp KB. uitdrukkelijk te stellen dat akten van erfpacht en opstal niet onder de toepassing ervan vallen ».

Il est conseillé d'intégrer ces précisions dans le rapport au Roi.

Article 11

14. Le segment de phrase « la relation de l'enregistrement d'un écrit » est traduit en néerlandais par « de vermelding van de registratie op een (...) geschrift » au premier alinéa de l'article 11 du projet, mais par « de vermelding van de registratie van een (...) geschrift » au deuxième alinéa de cet article. Interrogé pour savoir si l'on vise ainsi une nuance, le délégué a répondu ce qui suit :

« Er is geen nuanceverschil (het betreft louter een kleine materiële onnauwkeurigheid). Voorgesteld wordt om in het eerste lid van artikel 11 van het ontwerp ook 'de vermelding van de registratie van een in dit hoofdstuk bedoeld geschrift' te gebruiken. Immers, indien het voorzetsel 'op' wordt gebruikt, geeft dit de indruk dat het registratiereelaas op het geschrift zelf wordt aangebracht hetgeen thans niet meer het geval is ».

On peut se rallier à l'adaptation proposée par le délégué.

Cette adaptation doit également être appliquée aux articles 12 et 13 du projet.

15. L'article 4 du projet ne comptant qu'un seul alinéa, l'article 11, alinéa 2, du projet visera l'article « 4, 2° » au lieu de « 4, alinéa 1^{er}, 2° ».

16. Aux termes de l'article 11, alinéa 2, du projet, par dérogation à ses articles 4, 2°, et 5, l'avis de refus ou la relation de l'enregistrement d'un écrit présenté sur papier et visé au chapitre 3 du projet, est envoyé à l'adresse postale mentionnée dans le formulaire à la rubrique « données de contact », si cela est explicitement demandé dans le formulaire. À la question de savoir s'il s'agit d'un mode de communication supplémentaire par rapport aux modes d'envoi au présentateur via la plateforme et par la voie postale, et si ce mode de communication peut dès lors se substituer aux autres modes de communication, le délégué a répondu comme suit :

« Het komt inderdaad in de plaats van beide communicatiewijzen (afwijking van de artikelen 4, eerste lid, 2° en 5) ».

Le Conseil d'État souligne à cet égard que les mentions figurant sur les modèles de formulaire annexés au projet ne sont cependant pas tout à fait conformes à ce mode de communication supplémentaire. En effet, ceux-ci permettent seulement de choisir si l'on souhaite recevoir la preuve de l'enregistrement « uniquement » par voie numérique, ou « également » en version papier par courrier à l'adresse indiquée.

Dès lors qu'il semble aussi se déduire de l'article 11, alinéas 1^{er} et 3, du projet, qu'il y aura en tout état de cause une notification de la relation de l'enregistrement via la plateforme, force est de conclure qu'il vaudrait mieux aligner la formulation de l'article 11, alinéa 2, du projet sur le mode visé dans les modèles de formulaire.

Article 12

17. L'article 9 du projet ne comprenant qu'un seul alinéa, l'article 12 du projet visera l'article « 9, 1° ou 3° » au lieu de « 9, alinéa 1^{er}, 1° ou 3° ».

Article 13

18. À l'article 13 du projet, on écrira « 9, 2° » et « 12, 4° » au lieu de « 9, alinéa 1^{er}, 2° » et « 12, alinéa 1^{er}, 4° », les articles 9 et 12 du projet ne comptant qu'un seul alinéa.

Annexes

19. Dès lors que, dans le projet, le texte néerlandais se trouve du côté gauche et le texte français du côté droit, il convient, dans un souci de cohérence, d'aussi mentionner d'abord la version néerlandaise des annexes et ensuite la version française.

20. Bien que la rubrique « Destination du bien loué » des modèles de formulaire repris en annexes 1 et 3 du projet donne en exemples, entre autres, la location d'un terrain, d'un garage, d'un commerce ou d'un immeuble principalement utilisé pour une activité d'artisan, la rubrique « Nature du bien » permet uniquement de cocher de manière limitative qu'il s'agit d'une maison, d'un appartement, d'un bureau ou d'un entrepôt. À la question de savoir s'il ne serait pas préférable d'ajouter une catégorie résiduelle, le délégué a répondu :

« Thans kunnen inderdaad enkel de categorieën 'huis, appartement, kantoor en magazijn' worden aangevinkt op het formulier. De formulieren geven echter dezelfde vakken weer als de opties die in de onlinetoepassing beschikbaar zijn. Voorlopig zijn deze velden optioneel, dus zelfs als geen optie wordt aangevinkt omdat er geen van toepassing is, zal dit de registratie niet verhinderen.

Hoewel het tot op heden niet noodzakelijk is gebleken voor het efficiënt gebruik van de formulieren of de onlinetoepassing en deze reeds sinds 2020 in gebruik zijn, kan onderzocht worden om een extra categorie toe te voegen bij 'Aard van het goed', zowel op het formulier als in de onlinetoepassing. Hiervoor dienen dus logischerwijze ook technische aanpassingen aan de toepassing zelf te gebeuren (het moet immers de bedoeling blijven om dezelfde vakken op het formulier weer te geven als de opties die in de onlinetoepassing beschikbaar zijn) maar deze zijn gezien de budgettaire context thans niet realiseerbaar op korte termijn ».

Dans un souci de cohérence, il est recommandé d'inscrire une catégorie résiduelle dans la rubrique « Nature du bien » dans les différents modèles de formulaire.

21. Dans la rubrique « Données de location » des modèles de formulaire correspondant aux annexes 1 et 3, la case à cocher « Charges fiscales : précompte immobilier à charge du locataire » mentionne que celle-ci est « possible pour toutes les destinations du bien, excepté celle d'exclusivement habitation ». Or, la Région de Bruxelles-Capitale a exclu cette possibilité dans l'article 226 du Code bruxellois du logement pour les baux de logement étudiant, entre autres. À la question de savoir s'il a été suffisamment tenu compte des compétences régionales en ce qui concerne certains types de baux, le délégué a donné la réponse suivante :

« De studentenwoninghuurovereenkomsten worden in de Brusselse Huisvestingscode (artikel 2, § 1, 31°) gedefinieerd als volgt : *een woninghuurovereenkomst gesloten, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, door of voor een student in het kader van de voltooiing van zijn studies, voor zover deze student het bewijs levert, in de vormen en binnen de termijnen vastgelegd door artikel 253, § 2, van zijn inschrijving in een instelling voor secundair onderwijs, of die hoger onderwijs organiseert, of van zijn regelmatige inschrijving in een centrale examencommissie.* Het betreft een huurovereenkomst die eveneens uitsluitend voor bewoning is bestemd en die onder de uitzondering valt.

Er wordt dan ook voldoende rekening gehouden met de gewestbevoegdheden inzake bepaalde types van huur ».

Dès lors que la rubrique « Destination du bien loué » des différents modèles de formulaire distingue l'option « Bail de chambre d'étudiant » de l'option « Bail exclusivement d'habitation », il subsiste un risque de confusion, que les auteurs du projet seraient bien avisés d'éliminer.

22. Dans le texte néerlandais des modèles de formulaire constituant les annexes 2 et 3, il est question de « Verhuurders of afstanddoeners ». À la question de savoir si l'on peut déduire des mots « Bailleurs ou cédants » du texte français que le mot « afstanddoeners » vise en fait « overdragers van huur », le délégué a répondu ce qui suit :

« Ja, hier wordt inderdaad de initiële huurder die afstand doet van zijn huur (of zijn huur overdraagt) aan iemand anders mee bedoeld ».

On écrira par conséquent les mots « overdragers van huur » au lieu de la notion « afstanddoeners ».

DE GRIFFIER - LE GREFFIER

DE VOORZITTER - LE PRÉSIDENT

Yves DEPOORTER

Jeroen VAN NIEUWENHOVE