

# SÉNAT DE BELGIQUE

---

SESSION DE 2006-2007

---

28 MARS 2007

---

## Projet de loi portant des dispositions diverses (IV)

---

### AMENDEMENTS

---

N° 1 DE MME NYSSSENS

Art. 99

**Dans l'article 1716 proposé, remplacer les mots «à l'habitation au sens large» par les mots «à la résidence principale du preneur».**

Justification

La disposition précise qu'elle s'applique à la « mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large ». Ce champ d'application nous semble incertain et inapproprié. Il serait judicieux de limiter l'application de la disposition aux « baux affectés à la résidence principale du preneur » au sens de la loi du 20 février 1991. Ainsi, ne seraient pas soumis au formalisme de l'article la location de secondes résidences, les kots d'étudiant ou encore les meublés loués à la petite semaine.

N° 2 DE MME NYSSSENS

Art. 103

**Remplacer cet article comme suit :**

---

*Voir :*

Documents du Sénat :

3-2121 - 2006/2007 :

N° 1 : Projet évoqué par le Sénat.

# BELGISCHE SENAAAT

---

ZITTING 2006-2007

---

28 MAART 2007

---

## Wetsontwerp houdende diverse bepalingen (IV)

---

### AMENDEMENTEN

---

Nr. 1 VAN MEVROUW NYSSSENS

Art. 99

**In het ontworpen artikel 1716, de woorden « voor bewoning in de ruime betekenis » vervangen door de woorden « voor hoofdverblijfplaats van de huurder ».**

Verantwoording

In de bepaling staat dat ze geldt voor de « verhuring van een goed dat bestemd is voor bewoning in de ruime betekenis ». Dat toepassingsgebied lijkt ons onzeker en ongeschikt. Het ware raadzaam de toepassing van de bepaling te bepalen tot de goederen « bestemd voor hoofdverblijfplaats van de huurder » in de zin van de wet van 20 februari 1991. Op die manier vallen het verhuren van tweede verblijfplaatsen, studentenkamers of voor korte tijd verhuurde gemeubelde kamers niet onder de formele bepaling van het artikel.

Nr. 2 VAN MEVROUW NYSSSENS

Art. 103

**Dit artikel vervangen als volgt :**

---

*Zie :*

Stukken van de Senaat :

3-2121 - 2006/2007 :

Nr. 1 Wetsontwerp geëvoceerd door de Senaat.

« Art. 103. — Dans la même section du même Code, l'article 10, modifié par la loi du 13 avril 1997, est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 10. — Hormis les sûretés prévues à l'article 1752 du Code civil, il ne peut être réclamé au preneur, pour assurer le respect de ses obligations, qu'une « garantie bancaire locative » émise sur production du bail signé par les parties, par un établissement de crédit choisi par le preneur, sous la forme d'un document dont le modèle est déterminé par le Fonds fédéral des garanties locatives.

Cette garantie combine un privilège sur la somme d'argent figurant à l'actif d'un compte individualisé, ouvert au nom du preneur auprès de l'établissement de crédit choisi par lui, et une caution du Fonds fédéral des garanties locatives, pour une somme correspondant à la différence entre les montants figurant sur le compte et l'équivalent de trois mois de loyer.

Le preneur est tenu de verser une somme correspondant à trois mois de loyer sur ce compte individualisé, dans un délai qui ne peut dépasser 36 mois ou la durée du contrat de bail, si celle-ci est plus courte. Le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte, pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

L'actif du compte, majoré des intérêts au taux moyen du marché financier, dont il est déduit la contribution pour le fonctionnement du Fonds fédéral des garanties locatives, est libéré en faveur du preneur ou du bailleur, moyennant production soit d'un accord écrit établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

Si l'actif du compte n'atteint pas trois mois de loyer, il peut être fait appel à la caution du Fonds fédéral des garanties locatives pour la différence. ».

### N° 3 DE MME NYSSENS

Art. 103bis (nouveau)

**Insérer un article 103bis (nouveau) rédigé comme suit :**

« Art. 103bis. — Dans la même section du même Code, il est inséré un article 10bis rédigé comme suit :

« Art. 10bis. — Hormis la garantie prévue à l'article 10, toute autre forme de garantie personnelle ou réelle est interdite et nulle de plein droit. Toute forme de garantie réelle irrégulière donne droit au paiement, de plein droit et sans mise en demeure

« Art. 103. — In dezelfde afdeling van hetzelfde Wetboek, wordt artikel 10, gewijzigd bij de wet van 13 april 1997, vervangen als volgt :

« Art. 10. — Behalve de bij artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde garanties mag van de huurder ter verzekering van de nakoming van zijn verplichtingen maar een « bankhuurwaarborg » worden geëist die op voorlegging van de door de partijen ondertekende huurovereenkomst wordt uitgeschreven door een door de huurder gekozen kredietinstelling, in de vorm van een document waarvan het model wordt bepaald door het Federaal huurwaarborgfonds.

Die waarborg combineert een voorrecht op een som geld op een geïndividualiseerde rekening die op naam van de huurder bij de door hem gekozen kredietinstelling is geopend met een waarborg van het Federaal huurwaarborgfonds voor een bedrag dat overeenstemt met het verschil tussen de bedragen op de rekening en het equivalent van drie maanden huur.

De huurder is ertoe verplicht op die geïndividualiseerde rekening een bedrag te storten dat overeenstemt met drie maanden huur, binnen een termijn die geen 36 maanden mag overschrijden, of de duur van de huurovereenkomst als die korter is. De verhuurder verkrijgt het voorrecht op het actief van de rekening voor elke schuldvordering die voortvloeit uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen.

Het actief van de rekening, vermeerderd met de gemiddelde marktrente en verminderd met de bijdrage voor de werking van het Federaal huurwaarborgfonds, wordt ten voordele van de huurder of verhuurder alleen vrijgemaakt dan op voorlegging of van een schriftelijk akkoord, opgemaakt ten vroegste na beëindiging van de huurovereenkomst, of van een afschrift van een rechterlijke beslissing.

Als het actief van de rekening geen drie maanden huur bedraagt, kan voor het verschil een beroep worden gedaan op de waarborg van het Federaal huurwaarborgfonds. ».

### Nr. 3 VAN MEVROUW NYSSENS

Art. 103bis (nieuw)

**Een artikel 103bis (nieuw) invoegen, luidende :**

« Art. 103bis. In dezelfde afdeling van hetzelfde Wetboek, wordt een artikel 10bis ingevoegd, luidende :

« Art. 10bis. — Behalve de bij artikel 10 bepaalde waarborg is elke andere vorm van persoonlijke of zakelijke waarborg van rechtswege verboden en nietig. Elke vorm van onregelmatige zakelijke waarborg geeft recht op de betaling, van rechtswege en

*préalable par le preneur, d'une indemnité, calculée au taux d'intérêt légal, sur la contre-valeur des actifs immobilisés ou remis en gage et ce, à partir de la date de remise par le preneur jusqu'à la date de restitution par le bailleur. ».*

#### Justification

Il n'est pas bénéfique de prévoir trois voies de constitution de la garantie locative et de limiter l'importance de la garantie offerte au bailleur de 3 à 2 mois dans certains cas.

La première disposition proposée par cet amendement prévoit un mécanisme unique «garantie bancaire locative» spécifique émise par un établissement de crédit. Cette garantie combine un privilège sur la somme d'argent figurant à l'actif d'un compte individualisé ainsi qu'une caution du «Fonds fédéral des garanties locatives» pour une somme correspondant à la différence entre les montants figurant sur ce compte et trois mois de loyer.

Le preneur est tenu de verser sur ce compte une somme correspondant à trois mois de loyer dans un délai qui ne peut dépasser 36 mois ou la durée du contrat de bail si celle-ci est plus courte. Ce Fonds est mis en place par la proposition mentionnée ci-dessous en vue d'apporter une telle caution aux engagements des preneurs des baux relatifs à la résidence principale.

La seconde disposition prévoit que toute autre forme de garantie personnelle ou réelle est interdite et nulle de plein droit.

Les dispositions proposées figurent dans la proposition de loi n° 2480/001.

#### N° 4 DE MME NYSENS

(Subsidaire à l'amendement n° 2)

#### Art. 103

**Compléter l'article 10, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, proposé par la disposition suivante :**

*« Une institution bancaire ne pourra refuser cette garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du locataire ».*

#### Justification

Si le projet prévoit que la forme de la garantie locative relève du choix du preneur, rien dans le texte ne permet de conclure à une obligation inconditionnelle dans le chef de l'institution financière de devoir donner suite à une demande de garantie bancaire formulée par un candidat locataire. Il est utile de préciser qu'« une institution bancaire ne pourra refuser cette garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du locataire ».

Clotilde NYSENS.

*zonder voorafgaande aanmaning door de huurder, van een vergoeding die wordt berekend tegen de wettelijke intresten op de tegenwaarde van de geïmmobiliseerde of in pand gegeven activa, vanaf de datum van overhandiging door de huurder tot de datum van teruggave door de verhuurder. ».*

#### Verantwoording

Het is niet gunstig dat wordt voorzien in drie manieren om een huurwaarborg tot stand te brengen en in bepaalde gevallen de omvang van de geboden waarborg voor de verhuurder te beperken van 3 tot 2 maanden.

De eerste bepaling die deze amendementen voorstellen is dat wordt voorzien in één enkel mechanisme, de specifieke «bank-huurwaarborg» van een kredietinstelling. Die waarborg combineert een voorrecht op een som geld op een geïndividualiseerde rekening met een waarborg van het «Federaal Huurwaarborg-fonds» voor een bedrag dat overeenstemt met het verschil tussen de bedragen op de rekening en drie maanden huur.

De huurder is verplicht op die rekening een bedrag te storten dat overeenstemt met drie maanden huur, binnen een termijn die geen 36 maanden mag overschrijden, of de duur van de huurovereenkomst als die korter is. Dat Fonds wordt door het hieronder vermelde wetsvoorstel ingesteld om dergelijke waarborg te bieden voor de verbintenissen van huurders inzake huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats.

De tweede bepaling voorziet erin dat elke andere vorm van persoonlijke of zakelijke waarborg van rechtswege verboden en nietig is.

Voorgestelde bepalingen staan in wetsvoorstel 51 2480/001.

#### Nr. 4 VAN MEVROUW NYSENS

(Subsidaire amendement op amendement nr. 2)

#### Art. 103

**Het ontworpen artikel 10, § 1, tweede lid, aanvullen als volgt :**

*« Een bankinstelling kan in geen geval deze waarborg weigeren om redenen die verband houden met de solvabiliteit van de huurder ».*

#### Verantwoording

Het ontwerp bepaalt dat de huurder de vorm van de huurwaarborg kiest, maar nergens kan men uit de tekst afleiden dat de financiële instelling onvoorwaardelijk verplicht is gevolg te geven aan een verzoek om een bankwaarborg van een kandidaat-huurder. Het blijkt raadzaam te vermelden dat een bankinstelling in geen geval deze waarborg kan weigeren om redenen die verband houden met de solvabiliteit van de huurder.

## N° 5 DE M. STEVERLYNCK

Art. 88

**Remplacer l'article 7, § 1<sup>er</sup>, proposé, par ce qui suit :**

« § 1<sup>er</sup>. Les titres au porteur qui n'ont pas été convertis conformément à l'article 5 doivent être convertis, au choix de leur titulaire, en titres nominatifs ou en titres dématérialisés, au plus tard le 31 décembre 2013, dans les limites des dispositions statutaires et du cadre légal et réglementaire de l'émission. »

Justification

Cet amendement vise à prévoir un régime transitoire cohérent.

## N° 6 DE M. HUGO VANDENBERGHE

Art. 97

**Supprimer cet article.**

Justification

Cet article n'a pas sa place dans une loi portant des dispositions diverses (que le Conseil d'État assimile à une loi-programme, cf. DOC 51-2760/002, p. 565), mais il doit faire l'objet d'une proposition de loi distincte.

La présence de cet article dans le projet à l'examen est inadmissible et a pour conséquence que son examen par le Parlement a lieu dans des conditions qui sont contraires tant à la lettre qu'à l'esprit de la Constitution.

Le Conseil d'État a déjà affirmé à maintes reprises qu'une loi-programme a uniquement pour but de grouper toutes les mesures économiques, financières et sociales que commande la situation budgétaire, et que la (prétendue) nécessité d'adopter rapidement des dispositions dans d'autres matières ne peut en principe être admise pour justifier le recours au procédé des lois-programmes (voir entre autres doc. Chambre, 93-94, n° 1551/8; doc. Sénat, 94-95, n° 1218/1; doc. Chambre 95-96, n° 207/1, cités par Velaers, J., *De Grondwet en de Raad van State Afdeling Wetgeving*, Maklu 1999, p. 154, point 4).

Depuis un an, le gouvernement s'évertue, avec beaucoup de mauvaise foi, à esquiver la critique du Conseil d'État selon laquelle la loi-programme ne devrait contenir que des dispositions budgétaires, en scindant cette loi-programme en un volet «loi-programme» et un volet «dispositions diverses». Or, cette scission est purement formelle car le résultat est le même: des centaines d'articles qui n'ont pas le moindre lien avec les matières budgétaires, mais qui règlent des questions sociales essentielles, sont soumis au Parlement, qui est prié de les traiter en toute hâte, sans qu'aucun contrôle ou débat parlementaire sérieux puisse avoir lieu.

Le Conseil d'État assimile dès lors expressément les projets de dispositions diverses à des lois-programmes (cf. DOC 51-2760/002, p. 565).

## Nr. 5 VAN DE HEER STEVERLYNCK

Art. 88

**Het ontworpen artikel 7, § 1, vervangen als volgt :**

« § 1. De effecten aan toonder die niet overeenkomstig artikel 5 zijn omgezet, moeten uiterlijk op 31 december 2013 worden omgezet naar keuze van de rechthebbende in effecten op naam of in gedematerialiseerde effecten, binnen de beperkingen van de statutaire bepalingen en binnen de wettelijke en reglementaire bepalingen betreffende de uitgifte. »

Verantwoording

Dit amendement voorziet in een sluitende overgangsregeling.

Jan STEVERLYNCK

## Nr. 6 VAN DE HEER HUGO VANDENBERGHE

Art. 97

**Dit artikel doen vervallen.**

Verantwoording

Dit artikel hoort niet thuis in een wet houdende diverse bepalingen (welke door de Raad van State met een programmawet wordt gelijkgesteld, cf. DOC 51 2760/002, p. 565), doch dient het voorwerp uit te maken van een afzonderlijk wetsvoorstel.

De opname van dit artikel in huidig ontwerp is onaanvaardbaar en heeft voor gevolg dat de parlementaire behandeling ervan gebeurt op voorwaarden die noch met de letter, noch met de geest van de Grondwet overeenstemmen.

De Raad van State heeft reeds bij herhaling gesteld dat een programmawet enkel tot doel heeft alle economische, financiële en sociale maatregelen te groeperen die door de budgettaire toestand worden gevraagd, en dat de (beweerde) noodzaak om bepalingen over andere aangelegenheden snel te doen aannemen in principe niet kan worden aanvaard ter rechtvaardiging van het werken met programmawetten (zo interalia K 93-94, 1551/8, N; S 94-95, 1218/1, N; K 95-96, 207/1 G, geciteerd door VELAERS, J., *De Grondwet en de Raad van State Afdeling Wetgeving*, Maklu 1999, p. 154, randnr. 4).

Sedert het laatste jaar heeft de regering de kritiek van de Raad van State dat de programmawet enkel bedoeld is voor begrotingsbepalingen te kwader trouw trachten te ontduiken door de programmawet op te delen in een deel «programmawet» en een deel «diverse bepalingen». Deze opdeling gebeurde evenwel louter formalistisch want het resultaat is hetzelfde: honderden artikelen die in de verste verte niets te maken hebben met begrotingsaangelegenheden, doch wel essentiële maatschappelijke kwesties regelen worden nu door het parlement gejaagd zonder dat enige ernstige parlementaire controle of debat mogelijk is.

De Raad van State stelt dan ook uitdrukkelijk de ontwerpen diverse bepalingen gelijk met programmawetten (cf. DOC 51 2760/002, p. 565).

Par extension, il en va de même du fait de recourir à des projets de loi portant des dispositions diverses, à plus forte raison lorsque, comme en l'espèce, l'intention sous-jacente est de contourner la critique précitée du Conseil d'État.

Dans ses avis concernant le projet à l'examen, le Conseil d'État critique à nouveau sans ambages cette méthode de travail et regrette explicitement d'avoir à rendre un avis dans un délai ne dépassant pas cinq jours sur des projets traitant de matières aussi sensibles et complexes, ce qui empêche tout examen approfondi du projet. De plus, les modifications projetées sont contenues dans une loi-programme (le Conseil d'État désigne de la même manière les projets portant des dispositions diverses) comptant plusieurs centaines d'articles.

À cela s'ajoute que la demande d'examen de ces projets, qui invoque le bénéfice de l'urgence, est rédigée en des termes très généraux. De plus, il manque aussi une motivation portant sur chaque aspect particulier des projets. Pour certains aspects, le Conseil se demande même ce qui pourrait justifier l'urgence.

Ainsi qu'il a été relevé, le Conseil d'État est tenu, en vertu de l'article 84, § 3, alinéa 1<sup>er</sup>, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, de limiter son avis aux points les plus essentiels. Certaines dispositions de l'avant-projet ont trait à des droits et libertés fondamentaux que la Constitution charge en particulier le législateur de garantir, ou contiennent des innovations lourdes de conséquences. Dans les deux cas, ces dispositions devraient être soumises à un examen approfondi tant par les chambres législatives que par la section de législation. Elles ne devraient dès lors pas pouvoir figurer dans une loi-programme. La rapidité avec laquelle on travaille a des conséquences préjudiciables pour la qualité de la législation, ce qui nécessite d'ailleurs souvent que l'on adopte par la suite une législation dite de réparation.

Les nombreuses remarques formulées par le service d'Évaluation de la législation du Sénat sur le projet de loi à l'examen indiquent que le même constat s'applique en l'espèce. Le service précité déclare en outre explicitement que cette partie du projet de loi a été mal rédigée, sur le plan tant légistique que rédactionnel, ainsi qu'en matière de cohérence entre les nouvelles dispositions et les dispositions existantes du Code civil.

De surcroît, cette manière de légiférer est anticonstitutionnelle.

En effet, l'article 36 de la Constitution dispose que le pouvoir législatif s'exerce collectivement par le Roi, la Chambre des représentants et le Sénat.

Cette égalité sur le plan du droit d'initiative législative et de la possibilité d'examiner et d'amender une proposition ou un projet ne connaît qu'une seule exception, qui figure à l'article 74 de la Constitution : le Sénat est exclu du principe d'égalité de participation au processus législatif pour l'octroi des naturalisations, pour les lois relatives à la responsabilité civile et pénale des ministres du Roi et des ministres, pour les budgets et les comptes de l'État, sans préjudice du droit du Sénat de fixer chaque année sa propre dotation de fonctionnement, et pour la fixation du contingent de l'armée.

Pour le surplus, le pouvoir législatif, en ce compris le droit d'examen et d'amendement, est exercé sur un pied d'égalité par la Chambre et le Sénat, ce qui se manifeste de deux manières. D'une part, la Constitution prévoit qu'une série de matières doivent être traitées selon la procédure bicamérale obligatoire (article 77 de la Constitution). D'autre part, le Sénat dispose, pour les autres matières, d'un droit d'évocation qui lui permet d'examiner sur un pied d'égalité avec la Chambre les projets transmis en application de l'article 78 de la Constitution, pourvu qu'au moins 15 de ses membres en fassent la demande.

Hetzelfde geldt bij uitbreiding voor het werken met wetsontwerpen houdende diverse bepalingen, temeer wanneer zulks, zoals in deze, gebeurt met de bedoeling de hogervernoemde kritiek van de Raad van State te omzeilen.

Ook in haar adviezen met betrekking tot huidig ontwerp, herhaalt de Raad van State haar ondubbelzinnige kritiek op deze werkwijze en betreurt uitdrukkelijk dat haar over ontwerpen betreffende dermate gevoelige en complexe materies advies wordt gevraagd binnen een termijn van ten hoogste vijf dagen, waardoor elk grondig onderzoek van het ontwerp onmogelijk is, waar nog blijkt dat de beoogde wijzigingen zijn opgenomen in een programmawet (de Raad van State noemt de ontwerpen houdende diverse bepalingen ook uitdrukkelijk zo) van meerdere honderden artikelen.

Daar komt bij dat het verzoek om spoedbehandeling van deze ontwerpen slechts zeer algemeen is opgesteld en een motivering ontbreekt die uitsluitend betrokken is op elk bijzonder aspect van de ontwerpen. Voor sommige aspecten ziet de Raad zelfs niet in waarom om spoedbehandeling zou worden verzocht.

Zoals is opgemerkt, is de Raad van State overeenkomstig artikel 84, § 3, eerste lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State verplicht zijn advies te beperken tot de meest essentiële punten. Sommige bepalingen van het voorontwerp hebben te maken met fundamentele rechten en vrijheden waarvan de naleving, krachtens de Grondwet in het bijzonder door de wetgever dient te worden gewaarborgd, of bevatten soms verregaande innovaties. Zowel de ene als de andere zouden aan een grondig onderzoek moeten worden onderworpen, zowel door de wetgevende kamers als door de afdeling wetgeving en zouden bijgevolg niet in een programmawet mogen worden opgenomen. De snelheid waarmee wordt gewerkt heeft nadelige gevolgen voor de kwaliteit van de wetgeving, wat trouwens naderhand vaak reparatiewetgeving noodzakelijk maakt.

Dat dit *in casu* het geval is blijkt uit de vele opmerkingen die de Dienst Wetevaluatie van de Senaat formuleerde betreffende het voorliggende ontwerp, en waarbij met zoveel woorden werd gesteld dat dit deel van het wetsontwerp slecht opgesteld werd, zowel wetgevingstechnisch als redactioneel, alsook inzake de coherentie tussen de nieuwe bepalingen en de bestaande bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

Bovendien is dergelijke wijze van wetgeving ongrondwettig.

Immers bepaalt artikel 36 G.W. dat de federale wetgevende macht gezamenlijk wordt uitgeoefend door de Koning, de Kamer en de Senaat.

Deze gelijkheid inzake het wetgevend initiatief en inzake de mogelijkheid tot onderzoek en amendering van een voorstel of ontwerp kent slechts één uitzondering die terug te vinden is in artikel 74 G.W.: de Senaat wordt van het gelijkheidsbeginsel inzake deelname aan het wetgevend proces uitgesloten voor het verlenen van naturalisatie, de wetten betreffende de burgerrechtelijke en strafrechtelijke aansprakelijkheid van de Koning en van de ministers, de begrotingen en de rekeningen van de Staat, onverminderd het recht van de Senaat jaarlijks haar eigen werkingsdotatie vast te stellen, en het legercontingent.

Voor het overige geldt inzake het uitoefenen van de wetgevende macht, daarin begrepen het onderzoek en het amendementsrecht, de gelijkgerechtigdheid van zowel Kamer als Senaat die zich toont in twee vormen. Enerzijds voorziet de Grondwet in een aantal aangelegenheden die verplicht bicameraal dienen te worden behandeld (art. 77 G.W.), anderzijds beschikt de Senaat voor de andere aangelegenheden over een advocatierecht dat haar het recht geeft op gelijke wijze als de Kamer het op basis van artikel 78 G.W. overgezonden ontwerp te onderzoeken, wanneer minstens vijftien van zijn leden hierom verzoeken.

En ayant recours à la technique de la loi-programme et de la loi portant des dispositions diverses, que le Conseil d'État assimile à une loi-programme, le Roi, en tant que branche du pouvoir législatif, respecte certes formellement l'obligation contenue à l'article 75, alinéa 2, de la Constitution, mais cette obligation exige plus qu'un simple formalisme.

En déposant à la Chambre des projets réglant une matière bicamérale optionnelle et en les transmettant ensuite au Sénat, le Roi ne fait en effet qu'accomplir son devoir, alors que pour les projets soumis à la procédure bicamérale obligatoire, la Constitution lui laisse le choix de les déposer soit à la Chambre, soit au Sénat.

Cette pratique suppose toutefois que l'examen des textes puisse avoir lieu d'une manière identique au sein des deux Chambres, ce qui n'est pas le cas : en raison du délai très court qui lui est imparti pour examiner le projet de loi à l'examen, le Sénat se trouve dans l'impossibilité de fait d'accomplir sérieusement la tâche législative qui lui est attribuée par l'article 36 de la Constitution. Cette inégalité de traitement est contraire à l'intention du constituant.

Cette situation est d'autant plus déplorable qu'il s'agit, en l'espèce, de dispositions touchant d'innombrables citoyens dans une matière telle que le logement, qui est pourtant d'une importance capitale.

Or, ces citoyens doivent avoir l'assurance que les membres des chambres législatives, qui représentent la Nation, sont en mesure de protéger leurs droits fondamentaux de manière appropriée dans le cadre du travail législatif.

Or, en l'espèce, au moins une des deux Chambres en est empêchée dans les faits. Le citoyen, qui est en droit d'attendre du législateur une protection adéquate et qualitativement suffisante de ses droits fondamentaux, est donc lésé dans ses droits fondamentaux. En effet, si des modifications massives et rapides, des corrections et des suppressions successives de règles juridiques adaptées ne peuvent déjà plus être examinées par au moins une des Chambres législatives, comment ces règles pourront-elles être suffisamment prévisibles et accessibles pour le citoyen individuel ?

La Cour européenne des droits de l'homme s'est ralliée à ce point de vue et cela fait longtemps qu'elle a intégré dans la Convention européenne des droits de l'homme quelques exigences qualitatives auxquelles la législation doit satisfaire. La Cour parle à cet égard de l'exigence de prévisibilité et d'accessibilité de la loi. Ces exigences forment ensemble un volet du principe de sécurité juridique (Popelier, P., « Behoorlijke wetgeving in de rechtspraak van het Europees Hof voor de rechten van de Mens », T.V.W., 2003, 126).

La Cour considère que ce principe de sécurité juridique est inhérent à la Convention, étant entendu qu'il ne s'agit pas uniquement de l'aspect objectif, mais aussi de sa concrétisation subjective, à savoir le principe de confiance, qui requiert le respect des attentes légitimes (Cour des droits de l'homme, Ogis-Institut Stanislas, Ogec St. Pie X et Blanche de Castilles et consorts/ France, 27 mai 2004; Cour des droits de l'homme, Kjartan Assmundsson/Islande, 12 octobre 2004).

Lorsque le législateur crée un cadre réglementaire qui régit, voire limite, le cas échéant, les droits fondamentaux du citoyen, celui-ci peut attendre de ce travail législatif qu'il soit le résultat d'un examen minutieux et d'une mise en balance des intérêts en présence. La Cour confirme qu'elle peut vérifier si une ingérence importante dans les droits fondamentaux comporte des garanties suffisantes d'une mise en balance des intérêts, laquelle doit être opérée en premier lieu dans le cadre d'un débat législatif (Popelier, P., « Behoorlijke wetgeving in de rechtspraak van het Europees Hof voor de rechten van de Mens », T.V.W., 2004, 144).

Door de techniek van de programmawet, en de daarmee door de Raad van State gelijkgestelde techniek van de wet diverse bepalingen te hanteren, beantwoordt de Koning als één der wetgevende machten wel formeel aan de verplichting vervat in artikel 75, al. 2, G.W, doch deze techniek vergt meer dan een louter formalisme.

Door wetten die een optioneel bicamerale materie regelen in te dienen in de Kamer en daarna over te zenden aan de Senaat, vervult de Koning immers enkel zijn plicht, terwijl de Grondwet hem de keuze laat verplicht bicamerale ontwerpen ofwel in te dienen in de Kamer ofwel in de Senaat.

Evenwel veronderstelt deze praktijk dat het onderzoek in beide Kamers op gelijke wijze kan gevoerd worden, hetgeen niet het geval is : de Senaat is ingevolge de wel zeer beperkte tijd welke haar wordt toegekend om het voorliggende ontwerp te bespreken, in de feitelijke onmogelijkheid de haar door artikel 36 G.W. opgedragen wetgevende taak ernstig uit te voeren, hetgeen neerkomt op een ongelijke behandeling die strijdig is met de bedoeling van de Grondwetgever.

Dit is des te schrijnender nu het gaat om bepalingen welke talloze burgers rechtstreeks raken in een materie als de huisvesting, welke toch wel van bijzonder groot belang is.

Deze burgers dienen erop te kunnen rekenen dat de leden van de wetgevende Kamers, die de Natie vertegenwoordigen, in staat worden gesteld op een deugdelijke wijze hun grondrechten te beschermen bij het wetgevend werk.

Dit wordt *in casu* voor minstens één van beide kamers feitelijk onmogelijk gemaakt. De burger, die van de wetgever een afdoende en kwalitatief voldoende bescherming van zijn grondrechten mag verwachten, wordt aldus in zijn grondrechten geschaad. Immers, wanneer massale en snelle wijzigingen, opeenvolgende verbeteringen en schrappingen van aangepaste rechtsregels zelfs al niet meer voor onderzoek toegankelijk zijn voor minstens één der wetgevende kamers, hoe kunnen deze regels dan voldoende voorzienbaar en toegankelijk zijn voor de individuele burger ?

Dergelijke zienswijze is bijgetreden door het EHRM, dat reeds een lange tijd in het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens enkele kwaliteitseisen incorporeert waaraan wetgeving moet voldoen. Het Hof spreekt in dat verband over de vereiste van voorzienbaarheid en toegankelijkheid van de wet. Die eisen vormen samen een onderdeel van het rechtszekerheidsbeginsel (POPELIER, P., « Behoorlijke wetgeving in de rechtspraak van het Europees Hof voor de rechten van de Mens », T. V. W., 2003, 126).

Dit rechtzekerheidsbeginsel noemt het Hof inherent aan het Verdrag, waarbij het niet alleen gaat om het objectieve aspect, maar ook om de subjectieve invulling ervan, met name het vertrouwensbeginsel, dat de eerbiediging van legitieme verwachtingen vereist (Hof Mensenrechten, Ogis-Institut Stanislas, Ogec St. Pie X en Blanche de castilles e.a. t. Frankrijk, 27 mei 2004; Hof Mensenrechten, Kjartan Assmundsson t. IJsland, 12 oktober 2004.)

Wanneer de wetgever een regelgevend kader creëert dat zijn grondrechten regelt en desgevallend zelfs beperkt, mag de burger verwachten dat dit wetgevend werk het resultaat is van een zorgvuldig onderzoek en afweging van belangen. Het Hof bevestigt dat het vermag na te gaan of een ingrijpende maatregel in de grondrechten wel voldoende waarborgen inhoudt voor een afweging van belangen, die in de eerste plaats moet gebeuren in het kader van een wetgevend debat (POPELIER, P., « Behoorlijke wetgeving in de rechtspraak van het Europees Hof voor de rechten van de Mens », T. V. W., 2004, 144).

Le recours à la technique des lois-programmes et des lois portant des dispositions diverses a cependant pour effet de frustrer le citoyen dans cette attente pourtant légitime: vu les délais impartis, la Chambre dispose à peine du temps suffisant pour mener un débat sérieux, tandis que le Sénat, qui est pourtant compétent sur un pied d'égalité, n'est absolument pas en mesure d'exercer la fonction d'examen et de contrôle qui lui est conférée par la Constitution.

La méthode suivie pour « légiférer » est donc contraire non seulement aux règles constitutionnelles relatives à l'exercice du pouvoir législatif, mais aussi au titre II de la Constitution relatif aux droits et libertés, en ce qu'elle porte atteinte au concept de « loi » que requièrent ces dispositions.

**N° 7 DE M. HUGO VANDENBERGHE**

Art. 98

**Supprimer cet article.**

Justification

Voir la justification de l'amendement n° 6.

**N° 8 DE M. HUGO VANDENBERGHE**

Art. 99

**Supprimer cet article.**

Justification

Voir la justification de l'amendement n° 6.

**N° 9 DE M. HUGO VANDENBERGHE**

Art. 100

**Supprimer cet article.**

Justification

Voir la justification de l'amendement n° 6.

**N° 10 DE M. HUGO VANDENBERGHE**

Art. 101

**Supprimer cet article.**

Justification

Voir la justification de l'amendement n° 6.

Door de techniek van de programmawetten en de wetten diverse bepalingen wordt de burger evenwel gefrustreerd in deze nochtans rechtmatige verwachting: door de opgelegde tijdsdruk is er ternauwernood een ernstig debat mogelijk in de Kamer, terwijl de nochtans gelijkelijk bevoegde Senaat haar grondwettelijke onderzoeks- en controlefunctie helemaal niet kan uitoefenen.

De gevolgde « wetgevende » methode is derhalve strijdig niet alleen met de in de Grondwet vastgestelde regelen voor de uitoefening van de wetgevende macht, maar tevens met titel II van de Grondwet « Rechten en Vrijheden » door het aldaar vereiste « wetsbegrip » te schenden.

**Nr. 7 VAN DE HEER HUGO VANDENBERGHE**

Art. 98

**Dit artikel doen vervallen.**

Verantwoording

Zelfde verantwoording als bij amendement nr. 6.

**Nr. 8 VAN DE HEER HUGO VANDENBERGHE**

Art. 99

**Dit artikel doen vervallen.**

Verantwoording

Zelfde verantwoording als bij amendement nr. 6.

**Nr. 9 VAN DE HEER HUGO VANDENBERGHE**

Art. 100

**Dit artikel doen vervallen.**

Verantwoording

Zelfde verantwoording als bij amendement nr. 6.

**Nr. 10 VAN DE HEER HUGO VANDENBERGHE**

Art. 101

**Dit artikel doen vervallen.**

Verantwoording

Zelfde verantwoording als bij amendement nr. 6.

## N° 11 DE M. HUGO VANDENBERGHE

Art. 102

**Supprimer cet article.**

Justification

Voir la justification de l'amendement n° 6.

## N° 12 DE M. HUGO VANDENBERGHE

Art. 103

**Supprimer cet article.**

Justification

Voir la justification de l'amendement n° 6.

## N° 13 DE M. HUGO VANDENBERGHE

Art. 97

**Remplacer le texte néerlandais de l'article proposé par la disposition suivante :**

*« In artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij de wet van 20 februari 1991, worden de woorden « Men kan » vervangen door de woorden « Behalve tegenstrijdige wettelijke bepalingen, kan men. »*

Justification

Ainsi que le service d'Évaluation de la législation le fait remarquer à juste titre, le texte néerlandais de l'article 1714 du Code civil, tel que modifié par l'article 97 en sa rédaction actuelle, serait formulé comme suit :

« Behalve tegenstrijdige wettelijke bepalingen, men kan huren bij geschrift of mondeling. »

Cette construction de phrase néerlandaise est évidemment très maladroite. L'article 97 devrait être rédigé comme suit :

« In artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij de wet van 20 februari 1991, worden de woorden « Men kan » vervangen door de woorden « Behalve tegenstrijdige wettelijke bepalingen, kan men. »

La version adaptée de l'article 1714 du Code civil serait ainsi formulée dans un néerlandais lisible.

## Nr. 11 VAN DE HEER HUGO VANDENBERGHE

Art. 102

**Dit artikel doen vervallen.**

Verantwoording

Zelfde verantwoording als bij amendement nr. 6.

## Nr. 12 VAN DE HEER HUGO VANDENBERGHE

Art. 103

**Dit artikel doen vervallen.**

Verantwoording

Zelfde verantwoording als bij amendement nr. 6.

## Nr. 13 VAN DE HEER HUGO VANDENBERGHE

Art. 97

**De Nederlandse tekst van het voorgestelde artikel vervangen als volgt :**

*« In artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij de wet van 20 februari 1991, worden de woorden « Men kan » vervangen door de woorden « Behalve tegenstrijdige wettelijke bepalingen, kan men. »*

Verantwoording

De Dienst Wetsevaluatie merkt terecht op dat na de wijziging aangebracht door dit artikel in zijn huidige vorm, artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek zou luiden als volgt :

« Behalve tegenstrijdige wettelijke bepalingen, men kan huren bij geschrift of mondeling. »

Dat is uiteraard een heel ongelukkige zinsconstructie. Artikel 97 zou moeten luiden als volgt :

« In artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij de wet van 20 februari 1991, worden de woorden « Men kan » vervangen door de woorden « Behalve tegenstrijdige wettelijke bepalingen, kan men. »

Zodat het aangepaste artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek leesbaar Nederlands wordt.



## N° 14 DE M. HUGO VANDENBERGHE

Art. 98

**Remplacer l'article proposé par la disposition suivante :**

« Art. 1714bis. — Les baux relatifs à la chambre destinée au logement d'un ou de plusieurs étudiants doivent être établis par écrit. »

Justification

Le texte actuel de l'article 1714bis proposé fait référence à l'article 1<sup>er</sup>bis de la loi sur les baux à loyer, alors que les baux relatifs aux chambres d'étudiants relèvent généralement du droit commun des baux, et non de la loi sur les baux à loyer.

Il est dès lors plus clair de disposer simplement que les baux relatifs aux chambres d'étudiants doivent être établis par écrit, sans faire référence à l'article 1<sup>er</sup>bis.

## N° 15 DE M. HUGO VANDENBERGHE

Art. 99

**Supprimer cet article.**

Justification

Cet article sera inapplicable, vu la piètre qualité de sa formulation, et il risque de ce fait d'entraîner une violation du principe d'égalité. En effet, il prévoit, en son alinéa 1<sup>er</sup>, la communication obligatoire du montant du loyer demandé et des charges communes, alors que les auteurs visent probablement une toute autre communication, celle du montant du loyer et des charges locatives, telles que la provision pour la consommation d'eau et d'électricité, et aussi, le cas échéant, les charges communes telles que le coût du nettoyage des parties communes ou de l'entretien de l'ascenseur dans un immeuble à appartements.

L'inégalité créée par le texte réside dans le fait qu'en violation de l'esprit de la loi, le bailleur d'un immeuble à appartements ne sera tenu de communiquer que le montant des « charges communes » (ce qui n'inclut donc ni l'eau ni l'électricité), alors que le bailleur d'une habitation isolée n'aura absolument aucune charge à communiquer puisque ce type de logement ne comporte pas de charges communes.

Cet article doit donc être intégralement remanié sur le plan des obligations en matière de communications.

En outre, la mesure de publicité qui consiste à obliger le bailleur à communiquer le montant du loyer est une disposition qui portera radicalement atteinte au principe de la liberté contractuelle et entraînera, de surcroît, une violation de la vie privée du bailleur, qui se verra ainsi obligé de divulguer (une partie de) son revenu personnel.

Cette disposition devrait à tout le moins être soumise à l'avis de la Commission de la protection de la vie privée.

Elle ne permettra très vraisemblablement pas d'atteindre l'objectif visé par le gouvernement, qui est de rendre le marché

## Nr. 14 VAN DE HEER HUGO VANDENBERGHE

Art. 98

**Het voorgestelde artikel vervangen als volgt :**

« Art. 1714bis. — De huurovereenkomsten betreffende de kamer bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere studenten dienen schriftelijk te worden opgesteld. »

Verantwoording

De huidige tekst van het voorgestelde artikel 1714bis verwijst naar artikel *Ibis* van de woninghuurwet, daar waar huurovereenkomsten met betrekking tot studentenkamers meestal vallen onder het gemeen huurrecht en niet onder de woninghuurwet.

Het is dan ook duidelijker gewoon te stellen dat huurovereenkomsten met betrekking tot studentenkamers schriftelijk dienen te worden opgesteld, zonder hierbij naar artikel *Ibis* te verwijzen.

## Nr. 15 VAN DE HEER HUGO VANDENBERGHE

Art. 99

**Dit artikel doen vervallen.**

Verantwoording

Dit artikel is onuitvoerbaar door zijn slechte bewoordingen en dreigt in die zin tot een strijdigheid met het gelijkheidsbeginsel te leiden. Immers, het artikel spreekt in het eerste lid van de verplichte vermelding van huurprijs en gemeenschappelijke lasten, terwijl de opstellers wellicht iets heel anders bedoelen, namelijk de vermelding van de huurprijs en de huurlasten zoals provisie voor water-en elektriciteitsverbruik, en dan eventueel daarbij nog de gemeenschappelijke lasten zoals kost van reiniging van de gemene delen of liftonderhoud in een appartementsgebouw.

De door de tekst gecreëerde ongelijkheid bestaat hierin dat, tegen de geest van de wet in, de verhuurder van een appartementsgebouw verplicht zal zijn alleen de « gemeenschappelijke lasten » te vermelden (dus niet water en elektriciteit) terwijl de verhuurder van een alleenstaande woning helemaal geen lasten dient te vermelden, nu daar geen « gemeenschappelijke lasten » zijn.

Dit artikel moet dus qua openbaarmakingsverplichtingen volledig worden herzien.

Bovendien is de publiciteitsmaatregel welke erin bestaat dat de verhuurder verplicht is om de huurprijs openbaar te maken een bepaling die in verregaande wijze de contractsvrijheid aantast en bovendien een schending van de persoonlijke levenssfeer van de verhuurder, die aldus verplicht zou worden (een deel van) zijn persoonlijk inkomen op de openbare weg te afficheren.

Minstens zou met betrekking tot deze bepaling het advies dienen te worden gevraagd van de Privacycommissie.

De doelstelling welke de regering beoogt, met name een transparantere huurmarkt wordt hoogstwaarschijnlijk niet bereikt

locatif plus transparent, puisque rien ne s'opposera à ce que des bailleurs affichent un montant de loyer différent (lisez : plus élevé) de celui qu'ils réclament effectivement dans le but de faire fuir les locataires moins aisés, ce qui, de surcroît, aura sans doute pour effet de provoquer une augmentation des prix.

De plus, le pouvoir d'appréciation très large qui est octroyé aux fonctionnaires communaux dans la détermination du montant de l'amende (de 50 à 200 euros) est excessif pour une simple infraction susceptible d'être constatée, ce qui met la sécurité juridique en péril.

En laissant aux communes la liberté d'infliger ou non des sanctions, la proposition fera naître une source supplémentaire de discriminations potentielles.

En raison de l'autonomie communale, la sanction ne sera en effet pas plus qu'une possibilité, de sorte que l'absence de sanction aboutira sans doute dans certaines communes à la non-application des dispositions légales en question (plusieurs responsables politiques ont d'ailleurs déjà fait part de leur intention de ne pas appliquer la sanction dans leur commune ...).

Aussi l'objectif visé, qui est de rendre le marché locatif plus transparent, ne sera-t-il pas atteint puisque seules quelques communes appliqueront la réglementation.

À cela, il faut ajouter que l'applicabilité des sanctions administratives est telle qu'une partie du contentieux locatif sera transférée *de facto* vers les juges des tribunaux de police, ce qui va à l'encontre du but poursuivi: le juge de paix est le juge naturellement désigné pour statuer dans les affaires locatives et il doit rester exclusivement compétent en cette matière.

Enfin, dans le texte néerlandais, on notera, à l'alinéa 2, la présence malheureuse d'un gallicisme («*zal de betaling kunnen rechtvaardigen*») et, à l'alinéa 3, l'utilisation peu courante qui est faite du verbe «*bevinden*» pour définir l'emplacement d'un bien immobilier.

## N° 16 DE M. HUGO VANDENBERGHE

### Art. 100

#### Supprimer cet article.

#### Justification

Cet article rend obligatoire l'établissement d'un «état des lieux», mais ne prévoit aucune sanction en cas de non-respect de cette obligation.

Par ailleurs, lors de la discussion en commission de la Chambre, la ministre a déclaré explicitement qu'en cas de non-respect de cette disposition, «il est présumé que le locataire quitte le bien, au terme de la location, dans l'état dans lequel il l'a reçu» (doc. Chambre, n° 51-2873/020, p. 36).

Par conséquent, l'absence d'état des lieux désavantagerait uniquement le bailleur, de telle sorte que l'obligation d'établir un tel état des lieux n'a aucune utilité.

En outre, il faudrait également que l'état des lieux soit enregistré en même temps que le bail. En l'absence d'enregistrement, celui-ci resterait néanmoins opposable au preneur qui a signé le document. (doc. Chambre, n° 51-2873/20, p. 37).

door deze maatregel, nu niets zich ertegen verzet dat verhuurders een andere (lees: hogere) dan de werkelijk beoogde huurprijs zouden afficheren om minder vermogende huurders af te schrikken, hetgeen als bijkomend effect wellicht een prijsstijging met zich zou brengen.

Daarenboven is de zeer ruime appreciatiebevoegdheid aan de gemeentelijke ambtenaren toegekend om de hoogte van de boete te bepalen (50 tot 200 euro), veel te ruim voor een simpel vaststelbare overtreding, zodat de rechtszekerheid in het gedrang komt.

Door de gemeenten de vrijheid te geven om al dan niet tot sanctionering over te gaan scheidt het voorstel een bijkomende bron van potentiële discriminaties.

Het gevolg van het openlaten van de sanctiemogelijkheid brengt met zich dat door de gemeentelijke autonomie de sanctie een mogelijkheid blijft, zodat het ontbreken ervan wellicht in een aantal gemeenten aanleiding zal geven tot niet-toepassing van de betrokken wetsbepalingen (een aantal politici gaf trouwens reeds aan niet van plan te zijn de sanctie toe te passen in hun gemeente ...).

Aldus zal het beoogde doel, een transparantere huurmarkt, in de praktijk niet worden bereikt, nu slechts een aantal gemeenten zal volgen.

Daar komt bij dat de toepasselijkheid van administratieve sancties *de facto* een deel van het huurcontentieux zal doorschuiven naar de Politierechters, hetgeen allerminst de bedoeling kan zijn: de Vrederechter is de natuurlijke rechter voor huurzaken en dient bij uitsluiting bevoegd te blijven.

Ten slotte bevat het tweede lid een storend gallicisme («zal de betaling kunnen rechtvaardigen») en is in het derde lid het werkwoord «bevinden» weinig gebruikelijk om de ligging van een onroerend goed te omschrijven.

## Nr. 16 VAN DE HEER HUGO VANDENBERGHE

### Art. 100

#### Dit artikel doen vervallen.

#### Verantwoording

Het artikel voorziet in een verplichte «plaatsbeschrijving», maar voorziet geen enkele sanctie op de niet-naleving van deze verplichting.

Bovendien stelde de minister tijdens de bespreking in de kamercommissie uitdrukkelijk dat bij niet-naleving van de bepaling: in dat geval vermoed wordt dat de huurder het goed op het einde van de huur verlaat in de staat waarin hij het gekregen heeft. (Doc 51-2873/020, blz. 36).

Alleen de verhuurder zou dus nadeel ondervinden van het feit dat geen inventaris werd opgesteld zodat het nut van de verplichting om een inventaris op te stellen nihil is.

De inventaris zou bovendien nog moeten geregistreerd worden samen met het huurcontract. Indien die registratie niet gebeurt blijft ze niettemin tegenstelbaar aan de huurder die het document ondertekend heeft (Doc 51 — 2873/020 p. 37).

Dès lors, le texte proposé est totalement inopérant et superflu. D'une part, il est de droit supplétif et n'est pas assorti de sanction. D'autre part, même lorsqu'un inventaire a bel et bien été établi mais qu'il n'a pas été enregistré comme de rigueur, l'état des lieux sort uniquement des effets à l'encontre du bailleur.

Par conséquent, il vaudrait mieux conserver intacte la formulation actuelle de l'article 1731, § 1<sup>er</sup>, du Code civil, qui est d'ailleurs excellente. En effet, l'article en question est rédigé comme suit : « S'il n'a pas été fait état des lieux détaillé, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par toutes voies de droit. » La charge de la preuve incombe donc déjà au bailleur, pour démontrer l'existence de dommages.

#### N° 17 DE M. HUGO VANDENBERGHE

(Amendement subsidiaire à l'amendement n° 16)

##### Art. 100

**Dans l'alinéa proposé, insérer, après le mot « enregistrement. », les mots « Cet enregistrement sera gratuit, même s'il n'est pas effectué en même temps que l'enregistrement du bail ».**

##### Justification

La ministre Onkelinx a affirmé en commission de la Chambre que l'enregistrement obligatoire de l'état des lieux serait gratuit (doc. 51-2873/020, p. 37).

Pourtant, le projet ne contient aucune disposition en ce sens, si bien que l'on peut se demander très pertinemment si les bureaux de l'enregistrement se contenteront de l'observation de la ministre pour effectivement accorder, dans la pratique, la gratuité de l'enregistrement.

Il convient dès lors de prévoir formellement la gratuité dans le texte.

#### N° 18 DE M. HUGO VANDENBERGHE

(Amendement subsidiaire à l'amendement n° 16)

##### Art. 100

**Dans le texte néerlandais de l'article proposé, remplacer le mot « inventaris » par le mot « plaatsbeschrijving ».**

##### Justification

Le terme néerlandais « *inventaris* » est une traduction totalement boiteuse et dénuée de tout sens juridique de l'état des lieux pourtant bien connu dans la langue française, dont le pendant néerlandais est, depuis plusieurs décennies, « *plaatsbeschrijving* ».

Il est d'ailleurs frappant de constater que dans l'exposé des motifs, la ministre emploie elle-même le terme « *plaatsbeschrijving* » et non « *inventaris* » ... (doc. 51-2873/20 p. 37).

De voorgestelde tekst is dan ook volstrekt onwerkzaam en overbodig: hij is sowieso van suppletief recht en vrij van elke sanctie, en ook wanneer er wél een inventaris wordt opgemaakt maar het vereiste van de registratie niet wordt nageleefd, zal de inventaris geen effect sorteren dan lastens de verhuurder.

De huidige formulering van artikel 1731, § 1, van het Burgerlijk Wetboek kan dan ook beter onverkort behouden blijven. Deze formulering is trouwens uitstekend. Dat artikel luidt immers als volgt: « Indien geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst, behoudens tegenbewijs, dat door alle middelen kan worden geleverd. ». De bewijslast voor de schade ligt dus nu reeds bij de verhuurder.

#### Nr. 17 VAN DE HEER HUGO VANDENBERGHE

(Subsidiair aan amendement nr. 16)

##### Art. 100

**In het voorgestelde lid, na het woord « registratie » toevoegen de woorden « Deze registratie zal kosteloos zijn, zelfs indien ze niet gelijktijdig met de registratie van het huurcontract gebeurt. ».**

##### Verantwoording

Minister Onkelinx stelde in de Kamercommissie dat de registratie van de verplichte plaatsbeschrijving kosteloos zou zijn (Doc 51-2873/020 blz. 37).

Het ontwerp voorziet echter nergens een bepaling in die zin, zodat het maar ten zeerste de vraag is of de registratiekantoren met de opmerking van de minister genoeg zullen nemen om in de praktijk inderdaad de kosteloze registratie toe te staan.

Het past dan ook om de kosteloosheid uitdrukkelijk op te nemen in de tekst.

#### Nr. 18 VAN DE HEER HUGO VANDENBERGHE

(Subsidiair aan amendement nr. 16)

##### Art. 100

**In het voorgestelde lid, het woord « inventaris » vervangen door het woord « plaatsbeschrijving ».**

##### Verantwoording

Het woord « *inventaris* » is gewoon een schabouwelijk slechte en juridisch nonsensicale vertaling van het nochtans algemeen bekende Franse « état des lieux », wat sinds ettelijke decennia staat voor « *plaatsbeschrijving* ».

Het is trouwens frappant te moeten vaststellen dat de minister in haar toelichting zélf spreekt van de plaatsbeschrijving en niet van een « *inventaris* » ... (Doc 51-2873/020 blz. 37).

## N° 19 DE M. HUGO VANDENBERGHE

(Amendement subsidiaire à l'amendement n° 16)

## Art. 100

**Dans l'article proposé, remplacer les mots « au cours du premier mois d'occupation » par les mots « pendant le premier mois suivant la date d'entrée en vigueur du bail ».**

## Justification

L'emploi du terme « occupation » prête à confusion et suscitera immanquablement des discussions à propos du moment de « l'occupation ».

La référence à l'entrée en vigueur du bail lève toute ambiguïté.

## N° 20 DE M. HUGO VANDENBERGHE

## Art. 101

**Au 1<sup>o</sup>, alinéa 2 proposé, remplacer les mots « au moment de l'entrée en jouissance du preneur » par les mots « pendant le premier mois suivant la date d'entrée en vigueur du bail ».**

## Justification

L'emploi des termes « au moment de l'entrée en jouissance du preneur » prête à confusion et suscitera immanquablement des discussions à propos du moment de « l'entrée en jouissance ».

La référence à l'entrée en vigueur du bail lève toute ambiguïté.

## N° 21 DE M. HUGO VANDENBERGHE

## Art. 101bis (nouveau)

**Insérer un article 101bis (nouveau), libellé comme suit :**

« Art. 101bis. — L'article 3, § 6, alinéa 4, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil, inséré par la loi du 20 février 1991 et remplacé par la loi du 13 avril 1997, est complété par la disposition suivante :

« Il peut en outre y être mis fin par le preneur, moyennant le respect des conditions prévues au § 5, alinéas 1<sup>er</sup> et 2, si un logement lui est proposé par la Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, la Société régionale wallonne du logement, la Société du logement de la Région bruxelloise ou une société agréée par celles-

## Nr. 19 VAN DE HEER HUGO VANDENBERGHE

(Subsidiair aan amendement nr. 16)

## Art. 100

**In het voorgestelde lid, de woorden « tijdens de eerste maand van bewoning » vervangen door de woorden « tijdens de eerste maand volgend op de datum van inwerkingtreding van de huur ».**

## Verantwoording

Het gebruik van het woord « bewoning » scheidt onduidelijkheid en zal ongetwijfeld aanleiding geven tot discussies over het tijdstip van « bewoning ».

Door te verwijzen naar de inwerkingtreding van de huur wordt elke onduidelijkheid vermeden.

## Nr. 20. VAN DE HEER HUGO VANDENBERGHE

## Art. 101

**In het 1<sup>o</sup>, in het voorgestelde tweede lid, de woorden « op het moment dat de huurder er in genot van treedt. » vervangen door de woorden « tijdens de eerste maand volgend op de datum van inwerkingtreding van de huur ».**

## Verantwoording

Het gebruik van de bewoording « op het moment dat de huurder er in genot van treedt » scheidt onduidelijkheid en zal ongetwijfeld aanleiding geven tot discussies over het tijdstip van « ingenottreding ».

Door te verwijzen naar de inwerkingtreding van de huur wordt elke onduidelijkheid vermeden.

## Nr. 21 VAN DE HEER HUGO VANDENBERGHE

## Art. 101bis (nieuw)

**Een artikel 101bis (nieuw) invoegen, luidende :**

« Art. 101bis. — Artikel 3, § 6, vierde lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 20 februari 1991 en vervangen bij de wet van 13 april 1997, wordt aangevuld als volgt :

« Zij kan bovendien, met inachtneming van de voorwaarden bepaald in § 5, eerste en tweede lid, door de huurder worden beëindigd, wanneer hem een woning wordt aangeboden door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de Société régionale wallonne du logement, de Brusselse Gewestelijke Huisvestings-

*ci ou par une association ou des personnes morales visées à l'article 1717, alinéa 3, ou si un gîte est proposé au preneur au sein d'une structure de soins pour personnes âgées. »*

#### Justification

Si le bail de courte durée offre une sécurité de logement absolue au preneur pendant trois ans au maximum, cette formule lui posera aussi beaucoup de problèmes s'il souhaite résilier cet engagement anticipativement.

Lorsqu'une personne figure sur une liste d'attente pour un logement d'une société de logements sociaux ou d'une agence immobilière sociale, ou pour une résidence-services, une habitation pour personnes âgées ou un gîte dans une maison de repos et/ou de soins, il est impossible de prévoir quand une place se libérera.

Le candidat locataire ne dispose en général que d'un délai d'un mois au maximum pour accepter ou refuser l'offre. Qui plus est, il ne peut dans de nombreux cas refuser une offre qu'une seule fois.

Aux candidats locataires qui ne disposent que d'un revenu modeste et pour lesquels le marché locatif privé est pratiquement inabordable, il convient de permettre de mettre prématurément fin à leur bail de courte durée sur le marché locatif privé.

Le présent amendement vise à prévoir l'application du congé et de l'indemnité de résiliation fixés pour le bail de neuf ans dans le cas où le preneur souhaiterait résilier un contrat de courte durée parce qu'il peut déménager pour s'installer dans un logement d'une société de logement social ou d'une agence immobilière sociale, ou dans une résidence-services, une habitation pour personnes âgées ou une maison de repos et/ou de soins.

N° 22 DE M. **HUGO VANDENBERGHE**

Art. 102

**Supprimer le § 2 de l'article 11bis proposé.**

#### Justification

L'ajout d'un grand nombre d'annexes standardisées à tout bail devant être conclu crée une multitude de tracasseries administratives, ce que personne ne souhaite.

Il est à craindre que les baux volumineux ne favorisent pas la confiance qui est tout de même très importante dans la relation entre le bailleur et le preneur.

Qui plus est, cette disposition n'est avantageuse pour le preneur qu'en apparence seulement: ce dernier ne sera, en effet, pas vraiment encouragé à prendre connaissance du bail et des annexes, en raison de leur volume, et *a fortiori* à les décortiquer de a à z, alors que, du fait de la signature d'un bail auquel toutes ces annexes sont jointes, il est réputé en avoir pris connaissance, de telle manière que sa position juridique s'en trouve affaiblie.

*maatschappij of een door hen erkende maatschappij of door een vereniging of rechtspersonen bedoeld in artikel 1717, derde lid, dan wel wanneer de huurder een onderkomen aangeboden wordt binnen een ouder-enzorgvoorziening. ».*

#### Verantwoording

De kortlopende huurovereenkomst biedt enerzijds gedurende maximaal drie jaar een absolute woonzekerheid aan de huurder, maar zal hem voor problemen plaatsen wanneer hij deze verbintenis vroegtijdig wenst te beëindigen.

Wanneer een persoon is ingeschreven op een wachtlijst voor een woning van een sociale huisvestingsmaatschappij, van een sociaal verhuurkantoor, dan wel voor een service-flat, een bejaardenwoning of een onderkomen in een rust- en/of verzorgingstehuis, is het onmogelijk te voorspellen wanneer er een plaats beschikbaar komt.

Meestal beschikt de kandidaat-huurder slechts over een termijn van maximaal één maand om te beslissen of hij op het aanbod ingaat. Daarenboven heeft hij in veel gevallen slechts één keer het recht om een aanbod af te wijzen.

Voor kandidaat-huurders die met een laag inkomen moeten rondkomen en voor wie de private huurmarkt nagenoeg onbetaalbaar is, dient de mogelijkheid te worden geboden om hun kortlopende huurovereenkomst op de private huurmarkt vroegtijdig te kunnen opzeggen.

Dit amendement strekt ertoe de opzeggingstermijn en -vergoeding van de huur van negen jaar van toepassing te verklaren op de situatie waarbij een huurder een kortlopende overeenkomst wenst op te zeggen omdat hij naar een woning kan verhuizen van een sociale huisvestingsmaatschappij of een sociaal verhuurkantoor, dan wel naar een service-flat, een bejaardenwoning of een rust- en/of verzorgingstehuis.

Nr. 22 VAN DE HEER **HUGO VANDENBERGHE**

Art. 102

**In het voorgestelde artikel 11bis, § 2 doen vervallen.**

#### Verantwoording

Het voegen van een groot aantal standaardbijlagen aan elke te sluiten huurovereenkomst schept een hoop administratieve rompslomp waar niemand op zit te wachten.

Het valt te vrezen dat huurovereenkomsten in boekvorm het vertrouwen dat toch erg belangrijk is in de relatie tussen verhuurder en huurder niet in de hand zal werken.

Bovendien is deze bepaling enkel in schijn in het voordeel van de huurder: deze zal immers door het volume van de huurovereenkomst en bijlagen niet echt aangemoedigd worden om hiervan kennis te nemen, laat staan deze van a tot z uit te pluizen, terwijl hij door ondertekening van een overeenkomst waaraan al deze bijlage worden gehecht, juridisch geacht zal worden er kennis van genomen te hebben, zodat zijn juridisch positie verzwakt.

## N° 23 DE M. HUGO VANDENBERGHE

## Art. 103

**Supprimer cet article.**

## Justification

L'article 10 nouveau sur la garantie locative, remplacé par l'article 103 du projet, doit être entièrement retravaillé, ainsi que le service d'Évaluation de la législation du Sénat le fait très justement remarquer.

Le texte manque de structure, il est trop long et la lecture en est malaisée.

Il est évidemment inacceptable de régler de la sorte une réglementation d'une telle importance, qui aura des répercussions énormes sur le terrain et qui affectera directement d'innombrables locataires et bailleurs.

Le citoyen a droit à une législation d'une certaine qualité, tout comme il a droit à un débat démocratique digne de ce nom préalablement à l'élaboration de celle-ci.

En voulant faire approuver au pas de charge, par les chambres législatives, une nouvelle législation sur les baux insérée dans une loi portant des dispositions diverses, le gouvernement a d'ores et déjà privé le citoyen de son droit à un tel débat.

Un minimum de qualité est alors la moindre des choses à laquelle s'obliger.

Or, comme le service d'Évaluation de la législation l'a abondamment démontré, le texte à l'examen est d'une qualité déplorable.

Un problème fondamental provient de ce que l'article mélange dans un même texte relatif à la problématique de la garantie, ce qui concerne les rapports bailleur-locataire et les rapports locataire-tiers garant.

Pour une lecture plus aisée et en toute logique, le projet devrait se contenter de fixer les différentes formes de garantie locative, qui concernent les rapports bailleur-locataire, les modalités détaillées des garanties bancaires, qui intéressent les rapports locataire-tiers garant, n'apparaissant pas directement dans le texte mais étant détaillées par arrêté royal.

Le libellé sur les différents modes de garantie est en outre inapproprié (§ 1<sup>er</sup>, alinéa 2) :

« Les garanties mentionnées à l'alinéa précédent peuvent prendre, au choix du preneur, trois formes : soit un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière, soit une garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie, soit une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière. »

Le projet parle de « trois formes » de garantie locative. En réalité, il n'y en a que deux :

— soit la garantie est constituée par le preneur directement; c'est la garantie en espèces versée sur un compte individualisé;

## Nr. 23 VAN DE HEER HUGO VANDENBERGHE

## Art. 103

**Dit artikel doen vervallen.**

## Verantwoording

Het nieuwe artikel 10 betreffende de huurwaarborg, dat vervangen wordt door artikel 103 van het ontwerp moet, zoals zeer terecht aangegeven door de dienst Wetsevaluatie van de Senaat, volledig worden herwerkt.

Het ontbreekt de tekst aan structuur, hij is te lang en hij is niet bepaald leesbaar.

Het gaat uiteraard niet op om een dergelijk belangrijke regeling, welke een enorme impact zal hebben op het terrein en ontelbare huurders en verhuurders direct zal raken, op een dergelijke manier te regelen.

De burger heeft recht op een wetgeving die een zekere kwaliteit vertoont, zoals de burger ook recht heeft op een democratisch debat die naam waardig voorafgaand aan de totstandkoming van deze regels.

Door op een draffe een nieuwe huurwetgeving in een wet « diverse bepalingen » door de wetgevende kamers te jagen, heeft de regering de burger dat debat al ontzegd.

Een minimum aan kwaliteit is dan wel het allerminste dat men aan zichzelf verplicht is.

Zoals uitgebreid aangetoond door de Dienst Wetsevaluatie is de thans voorliggende tekst echter van een treurige kwaliteit.

Een fundamenteel probleem wordt veroorzaakt door het feit dat in eenzelfde tekst over de problematiek van de waarborg, zaken in verband met de verhouding tussen verhuurder en huurder en de verhouding tussen huurder en derde-borg door elkaar gehaald worden.

Om de leesbaarheid te verhogen en de logische opbouw te behouden, zou het ontwerp beperkt moeten blijven tot de vaststelling van de verschillende vormen van huurwaarborg die betrekking hebben op de verhoudingen tussen verhuurder en huurder. De nadere regels betreffende de bankwaarborgen, die betrekking hebben op de verhoudingen tussen huurder en derde-borg moeten niet in de wettekst zelf staan maar in een koninklijk besluit worden uitgewerkt.

De tekst over de verschillende vormen van waarborg klopt bovendien niet (§ 1, tweede lid) :

« De in het vorige lid vermelde waarborgen kunnen naar keuze van de huurder drie vormen aannemen : ofwel een geïndividualiseerde rekening van de huurder bij een financiële instelling, ofwel een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen, ofwel een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling ».

In het ontwerp is dus sprake van « drie vormen » van huurwaarborg, terwijl er in feite maar twee bestaan :

— ofwel de waarborg die rechtstreeks door de huurder wordt samengesteld : dat is de waarborg in geld dat wordt gestort op een geïndividualiseerde rekening,

— soit une « garantie bancaire ».

Le texte utilise la notion de « garantie bancaire » sans la définir et s'égare dans le détail des modalités de règlement de celle-ci dans les rapports locataire-institution financière.

Or il s'agit d'un mécanisme qui, s'il n'est pas réglementé légalement, existe dans la pratique, avec ses caractéristiques établies.

Il s'agit d'un aval de la banque. La banque remet au bailleur une lettre par laquelle elle déclare garantir au bailleur, à concurrence du montant fixé dans le bail, le paiement des sommes dont le preneur resterait redevable à l'égard du bailleur, en fin de bail.

L'avantage de la formule pour le locataire est qu'il ne doit pas immobiliser une somme importante.

Ce service n'est toutefois pas gratuit, les banques réclamant des frais d'ouverture de dossier ainsi qu'un coût annuel de quelques pour cent du montant garanti.

Qu'en est-il ici? Les banques pourront-elles continuer à réclamer un pourcentage pour l'aval octroyé?

Il est erroné de parler d'une garantie bancaire « qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie ».

Il faut distinguer rapports bailleur-locataire et rapports locataire-institution financière.

L'on parlera éventuellement d'une garantie bancaire dont le montant couvert par la banque au profit du bailleur est assuré, en ce qui concerne l'institution financière, par des versements mensuels du locataire au profit de l'institution financière, sur une durée et selon des modalités détaillées dans un contrat entre le locataire et l'institution financière.

Selon l'exposé des motifs, « la seconde formule (NB: garantie bancaire « à constitution progressive par le preneur »), réside en l'étalement du montant de la garantie locative auprès d'une institution bancaire qui sera obligée de garantir automatiquement le montant total de la garantie, dès la conclusion du contrat de bail ».

Si le projet prévoit que la forme de la garantie locative relève du choix du preneur, rien dans le texte ne permet de conclure à une obligation inconditionnelle dans le chef de l'institution financière de devoir donner suite à une demande de garantie bancaire formulée par un candidat locataire.

Il est sans doute précisé qu'« une institution bancaire ne pourra refuser cette garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du locataire ».

Mais pareil libellé ne suffit pas à créer une obligation inconditionnelle dans le chef de la banque d'accorder une garantie bancaire, ni vis-à-vis du bailleur, ni vis-à-vis du locataire. À l'heure actuelle, aucune banque n'est obligée d'accorder une garantie bancaire à un locataire qui en fait la demande, et le texte en projet n'est à notre sens pas contraignant à cet égard. La banque pourrait continuer de refuser d'accorder une garantie bancaire, non pour des raisons de solvabilité, mais par exemple, parce que ce genre de service ne cadre pas avec la politique commerciale de l'institution financière, ou parce que les encours de cette nature ne peuvent dépasser un certain quota ...

— ofwel een « bankwaarborg ».

De tekst gebruikt het concept « bankwaarborg » zonder er een definitie van te geven om vervolgens te verdwalen in een uiterst gedetailleerde regeling van de betrekkingen tussen de huurder en de financiële instelling.

Het betreft evenwel een mechanisme dat, al is het niet wettelijk geregeld, in de praktijk vaste kenmerken vertoont.

Het betreft een borgstelling van de bank. De bank geeft de verhuurder een brief waarin zij verklaart dat zij ten opzichte van hem, ten belope van een in de huurovereenkomst vastgesteld bedrag, borg staat voor de betaling van de sommen die de huurder eventueel nog verschuldigd is aan het einde van de huurovereenkomst.

Het voordeel van deze formule voor de huurder is dat hij geen omvangrijke som moet vastleggen.

Die dienst is evenwel niet gratis, aangezien de banken kosten aanrekenen voor de opening van het dossier, alsook een jaarlijks percentage van het gewaarborgde bedrag.

Hoe zit dat hier? Kunnen de banken ook hier een percentage van de toegekende borgstelling eisen?

Het is verkeerd om te spreken van een bankwaarborg « die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen ».

Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen de relatie verhuurder- huurder en de relatie huurder-financiële instelling.

Eventueel kan men spreken van een bankwaarborg waarvan het door de bank ten voordele van de verhuurder gedekte bedrag ten aanzien van de financiële instelling wordt gewaarborgd door maandelijks storting van de huurder aan de financiële instelling, gedurende een termijn en volgens nadere regels die worden vastgesteld in een overeenkomst tussen de huurder en de financiële instelling.

Volgens de memorie van toelichting « bestaat de tweede formule: (NB: de « bankwaarborg die progressief wordt samengesteld door de huurder ») in het spreiden van het bedrag van de huurwaarborg bij een financiële instelling, die zal verplicht zijn automatisch het totale bedrag van de waarborg te garanderen van bij het afsluiten van de huurovereenkomst ».

Het ontwerp bepaalt dat de huurder vrij kiest voor een vorm van huurwaarborg. Uit de tekst kan echter geenszins worden opgemaakt dat de financiële instelling verplicht is om in te gaan op elk verzoek om een bankwaarborg van een kandidaat-huurder.

Wel wordt vermeld dat « de financiële instelling in geen geval deze bankwaarborg kan weigeren om redenen in verband met de solvabiliteit van de huurder ».

Dergelijke formulering volstaat echter niet om de bank er onvoorwaardelijk toe te verplichten een bankwaarborg toe te staan, noch ten aanzien van de verhuurder, noch ten aanzien van de huurder. Momenteel is geen enkele bank verplicht om een bankwaarborg toe te staan aan een huurder die erom vraagt en de voorgestelde tekst is ons inziens in die zin niet dwingend. De bank kan nog altijd weigeren om de bankwaarborg toe te staan, niet om redenen van solvabiliteit, maar bijvoorbeeld omdat dit soort van dienst niet in haar handelsbeleid past, of omdat dit soort uitstaande bedragen een bepaalde grens niet mag overschrijden ...

Si le projet entend ôter tout pouvoir aux banques de refuser l'octroi d'une garantie bancaire dans le cadre d'un bail de résidence principale, le texte doit être retravaillé.

L'article multiplie les formules alambiquées et le recours à des délégations au Roi :

Extrait de l'alinéa 4 du § 1<sup>er</sup> :

«...Si le preneur met fin au versement de ses revenus professionnels ou de remplacement dans l'institution en question, celle-ci est en droit de réclamer la reconstitution intégrale et immédiate de la garantie, sans préjudice de la possibilité de transférer celle-ci à une autre institution financière ... »

On ne comprend pas la logique du système : pourquoi exiger la constitution intégrale et immédiate de la garantie si ce n'est parce que la banque continue vis-à-vis du bailleur à être garante ? Mais dans ce cas-là, pourquoi prévoir la possibilité de transférer la garantie à une autre institution financière ?

Extrait de l'alinéa 4 du § 1<sup>er</sup> :

«...Le Roi peut, par arrêté délibéré en Conseil des ministres, modaliser l'obligation de l'institution financière de constituer une garantie bancaire dans le cas où le candidat locataire est tenu, au moment de sa demande, par plus d'une autre obligation de reconstitution pour des garanties bancaires locatives octroyées antérieurement ... »

Cette phrase soulève plusieurs questions et objections :

— comme déjà dit, le texte ne contient pas d'obligation générale dans le chef de la banque;

— la banque ne « constitue » pas mais octroie ou accorde la garantie;

— si le locataire est confronté à plusieurs « obligations de reconstitution pour des garanties locatives octroyées antérieurement », c'est qu'il a mis fin à des baux antérieurs, ce qui logiquement entraîne l'appel à la garantie. Il est donc question à ce stade, non pas tant d'une obligation de « reconstitution », mais d'une obligation de remboursement de la banque pour les sommes versées au bailleur.

#### N<sup>o</sup> 24 DE M. HUGO VANDENBERGHE

(Amendement subsidiaire à l'amendement n<sup>o</sup> 23)

Art. 103

#### Remplacer cet article par ce qui suit :

« Art. 103. — Dans la même section du même Code, l'article 10 est remplacé par la disposition suivante :

« Art 10. — § 1<sup>er</sup>. Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752 du Code civil, le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations, une des formes de garanties prévues à l'alinéa suivant, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à 2 ou 3 mois de loyer, selon la forme de la garantie locative.

Als het de bedoeling is dat banken niet kunnen weigeren om een bankwaarborg toe te kennen in het kader van een huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats, moet de tekst van het ontwerp anders worden geformuleerd.

Het artikel bukt van gecompliceerde formuleringen en machtigingen aan de Koning :

Uittreksel uit het vierde lid van § 1 :

« ... indien de huurder stopt met het storten van zijn beroeps- of vervangingsinkomens bij de desbetreffende instelling, is die gerechtigd om de integrale en onmiddellijke samenstelling van de waarborg te eisen, onverminderd de mogelijkheid om die over te brengen naar een andere financiële instelling ... ».

De logica van het systeem is niet duidelijk : waarom zou men de integrale en onmiddellijke samenstelling van de waarborg eisen, tenzij opdat de bank borg blijft staan ten aanzien van de verhuurder ? Maar waarom wordt in dat geval voorzien in de mogelijkheid om de waarborg over te brengen naar een andere financiële instelling ?

Uittreksel uit het vierde lid van § 1 :

« ...De Koning kan, bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad, de nadere regels bepalen inzake de verplichting voor de financiële instelling om een huurwaarborg samen te stellen in het geval dat een kandidaat-huurder, op het moment van zijn aanvraag, gebonden is door meer dan één andere samenstellingsverplichting voor huurwaarborgen die voorheen toegekend werden ... ».

Deze zin doet meerdere vragen en bezwaren rijzen :

— zoals reeds gezegd, bevat de tekst geen algemene verplichting ten aanzien van de bank;

— de bank « stelt » de waarborg niet samen maar kent hem toe;

— als de huurder gebonden is « door meer dan één andere samenstellingsverplichting voor huurwaarborgen die voorheen toegekend werden », betekent dat dat hij een einde heeft gemaakt aan eerdere huurovereenkomsten, wat logischerwijze een beroep op de waarborg tot gevolg heeft. In deze fase is er dus niet zozeer sprake van een verplichting tot « wedersamenstelling », maar van een verplichting tot terugbetaling aan de bank van de sommen die aan de verhuurder zijn gestort.

#### Nr. 24 VAN DE HEER HUGO VANDENBERGHE

(Subsidiair aan amendement nr. 23)

Art. 103

**In het ontworpen artikel 10 de woorden « financiële instelling » vervangen door het woord « kredietinstelling ».**



*Les garanties mentionnées à l'alinéa précédent peuvent prendre au choix du preneur, trois formes : soit un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'un établissement de crédit, soit une garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie, soit une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et un établissement de crédit.*

*Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé, la garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à 2 mois de loyer. Les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.*

*Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire qu'il s'engage à reconstituer totalement par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans, celle-ci est d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum. L'établissement de crédit devra être celui auprès duquel le preneur dispose, le cas échéant, du compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement.*

*Si le preneur met fin au versement de ses revenus professionnels ou de remplacement dans l'établissement en question, celui-ci est en droit de réclamer la reconstitution intégrale et immédiate de la garantie, sans préjudice de la possibilité de transférer celle-ci à un autre établissement de crédit. Nonobstant la loi relative au statut et au contrôle des établissements de crédit du 22 mars 1993, un établissement de crédit ne peut pas refuser cette garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du locataire. La loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation n'est pas d'application. Le Roi peut, par arrêté délibéré en Conseil des ministres, modaliser l'obligation de l'établissement de crédit de constituer une garantie bancaire dans le cas où le candidat locataire serait, au moment de sa demande, par plus d'une autre obligation de reconstitution pour des garanties bancaires locatives octroyées antérieurement. Après une évaluation faite un an après l'entrée en vigueur de ce système, le Roi, par arrêté royal délibéré en Conseil des ministres, pourra organiser une garantie publique pour couvrir les garanties octroyées par les établissements de crédit à certaines catégories de locataires qu'il définit, selon les modalités de financement qu'il définit.*

*Le preneur ne devra aucun intérêt débiteur à l'établissement de crédit, qui lui accordera des intérêts dès le jour de la constitution totale de la garantie. L'établissement de crédit dispose des privilèges de droit commun vis-à-vis du preneur en cas de non-exécution de son obligation de constituer progressivement la garantie.*

*Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire, d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum, résultant d'un contrat-type entre un CPAS et un établissement de crédit, c'est le CPAS qui effectue la demande auprès de l'établissement de crédit qui l'accorde au profit du bailleur.*

*Le Roi fixe le formulaire par lequel les établissements de crédit attesteront, vis-à-vis des bailleurs, que la garantie locative est octroyée, peu importe la manière dont cette garantie est constituée.*

*§ 2. Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue au § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, il est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci.*

*Ces intérêts sont capitalisés. Toutefois, à dater du jour où le preneur met en demeure le bailleur de satisfaire à l'obligation qui lui est imposée par le § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, les intérêts dus sont les intérêts légaux sur le montant de la garantie.*

*§ 3. Il ne peut être disposé du compte bancaire, tant en principale qu'en intérêts, ni de la garantie bancaire ni du compte sur lequel la reconstitution de la garantie s'est effectuée, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du contrat de bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement. »*

## Justification

Le terme « institution financière » n'est pas correct, le terme utilisé en droit pour désigner cette institution étant « établissement de crédit ».

N° 25 DE M. HUGO VANDENBERGHE

Art. 103bis (nouveau)

**Ajouter un art. 103bis (nouveau), libellé comme suit :**

*« Art. 103bis. — L'article 8 de la loi sur les baux de résidence principale, inséré par l'article 2 de la loi du 20 février 1991 et remplacé par l'article 10 de la loi du 13 avril 1997, est abrogé. »*

## Justification

Les nouvelles dispositions mettent impérativement à charge du bailleur, dans le cadre d'un bail de résidence principale, toutes les réparations autres que locatives (*cf.* l'article 101, 3<sup>o</sup>, qui ajoute un

## Verantwoording

De woorden « financiële instelling » zijn niet correct vermits de in het recht voor de bedoelde instelling gebruikte term « kredietinstelling » is.

Nr. 25 VAN DE HEER HUGO VANDENBERGHE

Art. 103bis (nieuw)

**Een artikel 103bis (nieuw) invoegen, luidende :**

*« Art. 103bis. — Artikel 8 van de Woninghuurwet zoals ingevoegd bij artikel 2 van de Wet van 20 februari 1991 en vervangen door artikel 10 van de Wet van 13 april 1997, Belgisch Staatsblad 21 mei 1997, wordt opgeheven. »*

## Verantwoording

Doordat de nieuwe bepalingen alle herstellingen die geen huurherstellingen zijn bij een huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats op dwingende wijze ten laste leggen van

§ 2 à l'article 2 de la loi sur les baux de résidence principale). Ce faisant, elles rendent désormais impossible la conclusion d'un bail de rénovation, institution introduite par la loi du 13 avril 1997 et organisée à l'article 8 de la législation spécifique aux baux de résidence principale, dont la phrase liminaire prévoit :

« Les parties peuvent convenir par écrit à tout moment que le preneur s'engage à réaliser à ses frais, dans le bien loué, des travaux déterminés qui incombent au bailleur ... »

Le bail de rénovation repose sur un équilibre qui est détaillé à l'article 8, la prise en charge de travaux s'accompagnant pour le locataire d'une garantie quant à la durée du bail ou quant au montant du loyer.

Il s'impose d'abroger l'article 8 de la loi sur les baux de résidence principale, le maintien de cette disposition étant inconciliable avec le texte en projet. « L'abrogation d'un texte antérieur ne doit pas se déduire de sa seule contradiction avec le texte nouveau, mais doit être formulée » (1).

de verhuurder (zie artikel 101, 3<sup>o</sup>, dat in artikel 2 van de wet betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats een § 2 invoegt), maken ze het onmogelijk in de toekomst nog een huurovereenkomst met renovatie af te sluiten, een rechtsfiguur die werd ingesteld bij de wet van 13 april 1997 en die geregeld werd in artikel 8 van de specifieke wetgeving betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats, waarvan de eerste zin luidt :

« De partijen kunnen te allen tijde schriftelijk overeenkomen dat de huurder zich ertoe verbindt op zijn kosten in het gehuurde goed bepaalde werken uit te voeren, die door de verhuurder moeten worden verricht. »

De huurovereenkomst met renovatie steunt op een evenwicht dat nader wordt beschreven in artikel 8, waarbij het dragen van de kosten voor de werkzaamheden gepaard gaat met een waarborg voor de huurder in verband met de looptijd van de huurovereenkomst of de huurprijs.

Het is noodzakelijk dat artikel 8 van de wet betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats wordt opgeheven, aangezien het behoud van die bepaling niet te verzoenen is met de tekst van het ontwerp. « Dat een bepaling opgeheven wordt, mag niet uitsluitend af te leiden zijn uit de vaststelling dat zij in strijd is met de nieuwe regeling, maar moet worden vermeld. » (1).

Hugo VANDENBERGHE.

(1) [www.consetat-raadvst.be](http://www.consetat-raadvst.be), recommandations de légistique formelle, nov. 2001, p. 52, point 8.8.3.

(1) [www.consetat-raadvst.be](http://www.consetat-raadvst.be), wetgevingstechniek, Aanbevelingen en formules, nov. 2001, blz. 52, punt 8.8.3.