

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2012-2013

2 JUILLET 2013

Proposition de loi instituant un Fonds des garanties locatives

AMENDEMENTS

N° 1 DE MME PEHLIVAN ET CONSORTS

Art. 5

Remplacer cet article par ce qui suit :

« Art. 5. *L'article 10 du livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du Code civil, est remplacé par la disposition suivante :*

« Art. 10. — *Le Fonds fédéral des garanties locatives constitue en garantie des obligations du preneur une caution d'un montant équivalant à deux mois de loyer.*

Le Fonds s'engage au paiement de cette somme d'argent par le preneur; ce dernier peut reconstituer cette somme par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de 3 ans. Le Roi détermine les plans de remboursement à cet effet.

Le Roi fixe le formulaire par lequel le Fonds attestera, vis-à-vis des bailleurs, que la garantie locative est octroyée.

Les intérêts produits par cette garantie sont capitalisés au profit du preneur.

Voir:

Documents du Sénat :

5-1017 - 2010/2011 :

N° 1 : Proposition de loi de Mme Turan et consorts.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2012-2013

2 JULI 2013

Wetsvoorstel tot instelling van een huurwaarborgfonds

AMENDEMENTEN

N° 1 VAN MEVROUW PEHLIVAN C.S.

Art. 5

Dit artikel vervangen door wat volgt :

« Art. 5. *Artikel 10 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek, wordt vervangen als volgt :*

Art. 10. — Het federaal huurwaarborgfonds garandeert ter nakoming van de verbintenissen van de huurder een waarborg van twee maanden huur.

Het Fonds staat in voor de betaling door de huurder van deze som geld; de huurder kan deze samenstellen middels constante maandelijkse afbetalingen gedurende de duur van de huurovereenkomst, met een maximumduur van drie jaar. De Koning legt daartoe afbetalingsschema's vast.

De Koning legt het formulier vast waarmee het Fonds ten aanzien van de verhuurders zal bevestigen dat de huurwaarborg toegekend is.

De interest op deze waarborg wordt gekapitaliseerd ten voordele van de huurder.

Zie:

Stukken van de Senaat :

5-1017 - 2010/2011 :

Nr. 1 : Wetsvoorstel van mevrouw Turan c.s.

Le bailleur reçoit une garantie équivalant à deux mois de loyer, pour toute créance résultant de l'inexécution partielle ou totale des obligations du preneur.

Il ne peut être disposé de la garantie 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

La garantie locative s'élève à deux mois de loyer et peut être payée par tranches par le preneur. Le Roi fixe à cet effet les plans de remboursement qui doivent permettre au preneur de verser l'intégralité de la garantie.

Le bailleur est informé par un formulaire établi par le Roi qu'il a été procédé à un règlement de garantie.

Le bailleur reçoit du Fonds une contre-garantie équivalant à deux mois de loyer en compensation d'un éventuel manquement du preneur à ses obligations.

La garantie ne peut être libérée que moyennant accord entre les parties ou sur décision du juge.

N° 2 DE MME PEHLIVAN

Art. 6/1 (nouveau)

Insérer un article 6/1, rédigé comme suit :

« Art. 6/1. La présente loi s'applique aux baux, visés à l'article 2, conclus après son entrée en vigueur.

Toutefois, les garanties locatives des baux conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi peuvent être intégrées au Fonds fédéral des garanties locatives, moyennant accord écrit entre les parties. »

Justification

La présente loi s'applique exclusivement aux baux pour lesquels la garantie doit être constituée après son entrée en vigueur. En ce qui concerne les baux déjà en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi proposée et pour lesquels une garantie est constituée en argent, les parties peuvent toutefois convenir de libérer la garantie existante et d'intégrer celle-ci au Fonds des garanties locatives.

De verhuurder verkrijgt een borgstelling ten belope van twee maanden huur; voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van de verplichtingen van de huurder.

Er mag niet beschikt worden over de waarborg dan ten voordele van een van beide partijen, mits voorleggen van ofwel een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing. Deze beslissing is uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande verzet of voorziening en zonder borgstelling of kantonnement. » »

Verantwoording

De huurwaarborg bedraagt twee maanden en kan door de huurder in schijven samengesteld worden. De Koning legt daartoe afbetalingsschema's vast die de huurder moeten toelaten de waarborg te volstorten.

De verhuurder wordt in kennis gesteld dat een waarborgregeling is gebeurd door een formulier vastgesteld door de Koning.

De verhuurder krijgt een tegengarantie van het Fonds ten belope van 2 maanden huur voor een eventuele tekortkoming van de huurder aan zijn verplichtingen.

Het vrijmaken van de waarborg gebeurt slechts mits akkoord tussen partijen of na uitspraak door de rechter.

Nr. 2 VAN MEVROUW PEHLIVAN

Art. 6/1 (nieuw)

Een artikel 6/1 invoegen, luidende :

« Art. 6/1. Deze wet is van toepassing op de huurovereenkomsten, bedoeld in artikel 2, afgesloten na de inwerkingtreding van de wet.

Evenwel kan de huurwaarborg van huurovereenkomsten afgesloten voor de inwerkingtreding van deze wet, in het federaal huurwaarborgfonds ingebracht worden, mits de partijen daartoe een schriftelijk akkoord sluiten. »

Verantwoording

Deze wet is uitsluitend van toepassing op huurovereenkomsten waarbij de waarborg na de inwerkingtreding van de wet gesteld dient te worden. Wat betreft de huurovereenkomsten, die reeds lopen op het moment van de inwerkingtreding van deze wet en waarvoor een waarborg in geld is gesteld, kunnen de partijen evenwel overeenkomen de bestaande waarborg vrij te maken en deze in het huurwaarborgfonds inbrengen.

N° 3 DE MME PEHLIVAN

Art. 6/2 (nouveau)

Insérer un article 6/2 rédigé comme suit :

« Art. 6/2. En attendant que les Régions deviennent compétentes en matière de garantie locative, les garanties locatives visées à l'article 2 sont réparties entre les Régions selon la localisation du bail.

Les rendements supplémentaires respectifs, visés à l'article 4, sont affectés en concertation avec le ministre régional qui a le logement dans ses attributions. »

Justification

Par suite de la réforme de l'État, la compétence relative à la législation sur les loyers est transférée aux Régions. La question de savoir si et quand les Régions exerceront réellement cette compétence reste toutefois ouverte.

Pour remédier à ce problème, il est prévu que les garanties locatives soient réparties entre les Régions. L'affectation des rendements supplémentaires fera l'objet d'une concertation avec les ministres régionaux compétents.

Nr. 3 VAN MEVROUW PEHLIVAN

Art 6/2 (nieuw)

Een artikel 6/2 invoegen, luidende :

« Art. 6/2. In afwachting dat de Gewesten de bevoegdheid inzake de huurwaarborg opnemen, worden de huurwaarborgen bedoeld in artikel 2 uitgesplitst overeenkomstig de betreffende gewesten.

De respectieve meerrendementen, bedoeld in artikel 4, worden besteed in overleg met de bevoegde minister voor wonen van het Gewest. »

Verantwoording

Ingevolge de staatshervorming wordt de bevoegdheid inzake de huurwetgeving overgedragen aan de Gewesten. Het is evenwel een open vraag of en wanneer de Gewesten deze bevoegdheid effectief zullen uitoefenen.

Om dat probleem op te vangen wordt voorzien dat de huurwaarborgen uitgesplitst worden over de Gewesten. Voor de besteding van de meerrendementen wordt overleg gepleegd met de bevoegde gewestministers.

Fatma PEHLIVAN.