

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

2 mars 2007

PROJET DE LOI

portant des dispositions diverses (IV)

(art. 1 à 3, 84, 97 à 101 et 209 à 212)

PROJET DE LOI

portant des dispositions en matière
de logement

PROPOSITION DE LOI

modifiant l'article 3, § 6, du livre III, titre
VIII, chapitre II, section 2, du Code civil

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA
COMMISSION DE LA JUSTICE
PAR
MME **SABIEN LAHAYE-BATTHEU**

SOMMAIRE

- I. Exposé introductif de M. Vincent Van Quickenborne, secrétaire d'Etat à la Simplification administrative 4
- II. Exposé introductif de Mme Laurette Onkelinx, vice-premier ministre et ministre de la Justice 6
- III. Exposé introductif de l'auteur de la proposition de loi jointe 15
- IV. Discussion générale 15
- V. Discussion des articles et votes 31
 - A. Projet de loi portant des dispositions diverses (IV) (art. 1 à 3, 84, 97 à 101 et 209 à 212) 31
 - B. Projet de loi portant des dispositions en matière de logement 43

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

2 maart 2007

WETSONTWERP

houdende diverse bepalingen (IV)

(art. 1 tot 3, 84, 97 tot 101 en 209 tot 212)

WETSONTWERP

houdende bepalingen
inzake huisvesting

WETSVOORSTEL

tot wijziging van artikel 3, § 6, van boek III,
titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het
Burgerlijk Wetboek

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR
DE JUSTITIE
UITGEBRACHT DOOR
MEVROUW **SABIEN LAHAYE-BATTHEU**

INHOUD

- I. Inleidende uiteenzetting van de heer Vincent Van Quickenborne, staatssecretaris voor Administratieve Vereenvoudiging 4
- II. Inleidende uiteenzetting van mevrouw Laurette Onkelinx, vice-eersteminister en minister van Justitie 6
- III. Inleidende uiteenzetting van de indiener van het toegevoegde wetsvoorstel 15
- IV. Algemene bespreking 15
- V. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen 31
 - A. Wetsontwerp houdende diverse bepalingen (IV) (art. 1 tot 3, 84, 97 tot 101 en 209 tot 212) 31
 - B. Wetsontwerp houdende bepalingen inzake huisvesting 43

Samenstelling van de commissie op datum van indiening van het verslag/

Composition de la commission à la date du dépôt du rapport :

Voorzitter / Président : Martine Taelman

A. — Titulaires / Vaste leden :

VLD Sabien Lahaye-Battheu, Claude Marinower, Martine Taelman
 PS Valérie Déom, Thierry Giet, Eric Massin, André Perpète
 MR Alain Courtois, Olivier Maingain, Jean-Pierre Malmendier
 sp.a-spirit David Geerts, Walter Muls, Guy Swennen
 CD&V Jo Vandeurzen, Tony Van Parys
 Vlaams Belang Bart Laeremans, Bert Schoofs
 cdH Melchior Wathelet

B. — Suppléants / Plaatsvervangers :

Alfons Borginon, Guido De Padt, Stef Goris, Guy Hove
 Alisson De Clercq, Karine Lalieux, Jean-Claude Maene, Eric Massin
 Eric Libert, Marie-Christine Marghem, Charles Michel, Dominique Van Roy
 Anne-Marie Baeke, Stijn Bex, Dylan Casaer, Cemal Cavdarli
 Carl Devlies, Liesbeth Van der Auwera, Servais Verherstraeten
 Nancy Caslo, Alexandra Colen, N
 Joseph Arens, Joëlle Milquet,

C. — Membres sans voix délibérative / Niet-stemgerechtigde leden:

ECOLO Marie Nagy

<p>cdH : Centre démocrate Humaniste CD&V : Christen-Democratisch en Vlaams ECOLO : Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales FN : Front National MR : Mouvement Réformateur N-VA : Nieuw - Vlaamse Alliantie PS : Parti socialiste sp.a - spirit : Socialistische Partij Anders - Sociaal progressief internationaal, regionalistisch integraal democratisch toekomstgericht. Vlaams Belang : Vlaams Belang VLD : Vlaamse Liberalen en Democraten</p>	
<p><i>Abréviations dans la numérotation des publications :</i></p> <p>DOC 51 0000/000 : Document parlementaire de la 51e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif QRVA : Questions et Réponses écrites CRIV : Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte) CRABV : Compte Rendu Analytique (couverture bleue) CRIV : Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon) PLEN : Séance plénière COM : Réunion de commission MOT : Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)</p>	<p><i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties :</i></p> <p>DOC 51 0000/000 : Parlementair document van de 51e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer QRVA : Schriftelijke Vragen en Antwoorden CRIV : Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft) CRABV : Beknopt Verslag (blauwe kaft) CRIV : Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft) PLEN : Plenum COM : Commissievergadering MOT : Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)</p>
<p><i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i></p> <p>Commandes : Place de la Nation 2 1008 Bruxelles Tél. : 02/ 549 81 60 Fax : 02/549 82 74 www.laChambre.be</p>	<p><i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i></p> <p>Bestellingen : Natieplein 2 1008 Brussel Tel. : 02/ 549 81 60 Fax : 02/549 82 74 www.deKamer.be e-mail : publicaties@deKamer.be</p>

Documents précédents :

Doc 51 **2873/ (2006/2007) :**

001 : Projet de loi.
002 : Amendements.
003 : Addendum.
004 à 008 : Amendements.
009 : Addendum.
010 à 013 : Rapports.
014 : Amendement.
015 : Rapport.
016 : Amendements.
017 : Avis du Conseil d'État.
018 et 019 : Rapports.

Voir aussi :

022 : Texte adopté par la commission.

Doc 51 **0257/ (S.E. 2003) :**

001 : Proposition de loi de M. Vandeurzen.

Doc 51 **2874/ (2006/2007) :**

001 : Projet de loi.

Voorgaande documenten :

Doc 51 **2873/ (2006/2007) :**

001 : Wetsontwerp.
002 : Amendementen.
003 : Addendum.
004 tot 008 : Amendementen.
009 : Addendum.
010 tot 013 : Verslagen.
014 : Amendementen.
015 : Verslag.
016 : Amendementen.
017 : Advies van de Rade van State.
018 en 019 : Verslagen.

Zie ook :

022 : Teks aangenomen door de commissie.

Doc 51 **0257/ (B.Z. 2003) :**

001 : Wetsvoorstel van de heer Vandeurzen.

Doc 51 **2874/ (2006/2007) :**

001 : Wetsontwerp.

MESDAMES, MESSIEURS,

Conformément à l'article 74.4 du Règlement de la Chambre, votre commission a examiné au cours de ses réunions des 13, 14, 27 et 28 février 2007 les dispositions du projet de loi portant des dispositions diverses (IV) qui lui ont été soumises, à savoir les articles 1 à 3, 84, 97 à 101 et 209 à 212, ainsi que la proposition de loi modifiant l'article 3, § 6, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil (DOC 51 257/001).

I.— EXPOSÉ INTRODUCTIF DE M. VINCENT VAN QUICKENBORNE, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA SIMPLIFICATION ADMINISTRATIVE

M. Vincent van Quickenborne, secrétaire d'État à la Simplification administrative, souligne que la mainlevée concerne un acte notarié par lequel la banque se déclare d'accord de supprimer (ou de réduire) l'hypothèque inscrite sur un bien immobilier en garantie des dettes des intéressés. Cette procédure est très lourde et prend souvent plusieurs mois. Dans de nombreux cas, la mainlevée n'est cependant qu'une formalité, étant donné qu'il s'agit par exemple de dettes qui ont déjà été payées depuis longtemps. Par conséquent, il est opportun de créer une procédure simplifiée permettant un traitement rapide des dossiers. Le notaire est le mieux placé pour juger dans quels cas la mainlevée simplifiée est possible et dans quels cas il est conseillé de recourir à l'ancienne procédure.

Cette ancienne procédure se déroulait comme suit:

- La banque informe le notaire (par mail/fax/lettre/téléphone) de la dette existante;
- L'acte de vente est passé;
- Le notaire retient l'argent et garantit le premier rang au nouveau créancier;
- Le notaire paie la banque;
- La procédure de mainlevée démarre;
- Le notaire instrumentant (1) transmet le dossier à son collègue notaire (2) établi dans le canton où est situé le siège central de la banque;
- La plupart du temps, il y a un ou plusieurs notaires «attitrés» chez KBC, Dexia, ... qui sont chargés de toutes les mainlevées;
- Lorsqu'il a reçu le dossier, le notaire (2) établit un acte pour la mainlevée (on regroupe souvent plusieurs mainlevées dans un même acte);
- Le notaire (2) prend rendez-vous avec le fondé de pouvoir de la banque au siège central;

DAMES EN HEREN,

Overeenkomstig artikel 74.4 van het Reglement van de Kamer, heeft uw commissie de bepalingen van het wetsontwerp houdende diverse bepalingen (IV) die haar werden voorgelegd, met name de artikelen 1 tot 3, 84, 97 tot 101 en 209 tot 212, alsmede het wetsvoorstel tot wijziging van artikel 3, § 6, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek (DOC 51 0257/001) besproken tijdens haar vergaderingen van 13, 14, 27 en 28 februari 2007.

I. — INLEIDENDE UITEENZETTING VAN DE HEER VINCENT VAN QUICKENBORNE, STAATSSECRETARIS VOOR ADMINISTRatieve VEREENVOUDIGING

De heer Vincent Van Quickenborne, staatssecretaris voor Administratieve Vereenvoudiging, stipt aan dat de handlichting een notariële akte betreft, waarbij de bank akkoord gaat om de hypotheek die ingeschreven is op een bepaald vastgoed als waarborg voor de schulden van de betrokkenen te schrappen (of te verminderen). Deze procedure is zeer omslachtig en vergt meestal meerdere maanden. In heel wat gevallen is de handlichting nochtans slechts een formaliteit aangezien het bijvoorbeeld over schulden gaat die reeds lang afbetaald zijn. Bijgevolg is het opportuun een vereenvoudigde procedure te creëren die een vlotte afhandeling mogelijk maakt. De notaris is best geplaatst om te oordelen in welke gevallen de eenvoudige handlichting mogelijk is en in welke gevallen het aangeraaden is om terug te vallen op de oude procedure.

Deze oude procedure verliep als volgt:

- De bank informeert (email/fax/brief/telefoon) de notaris over de openstaande schuld;
- De verkoopakte wordt verleden;
- De notaris houdt het geld in en garandeert aan de nieuwe schuldeiser de eerste rang;
- De bank wordt betaald door de notaris;
- De procedure voor de handlichting start;
- De instrumenterende notaris (1) maakt zijn dossier over aan zijn collega notaris (2) die in het kanton gevestigd is waar het hoofdkantoor van de bank gevestigd is;
- Meestal is er een (aantal) 'vaste notaris(sen)' voor KBC, Dexia, ... die alle handlichtingen doen;
- Eenmaal het dossier ontvangen werd, stelt de notaris (2) een akte voor de handlichting op (meestal groepeerd men verschillende handlichtingen in een akte);
- De notaris (2) maakt afspraak op de hoofdkantoor met de gevolmachtigde van de bank;

– Lors du rendez-vous, le dossier et la procuration sont contrôlés et l'acte est signé par le notaire et la banque;

– Le notaire (2) renvoie le dossier au notaire (1) qui peut le finaliser;

– Le notaire (2) transmet l'acte au bureau de conservation des hypothèques;

– Le conservateur des hypothèques effectue un nouveau contrôle complet du dossier (comme l'a déjà fait le notaire) (histoire du bien, de la dette, fondés de pouvoir,...) avant de supprimer l'hypothèque.

La nouvelle procédure se déroulera comme suit (c'est une option – le notaire décide en toute autonomie):

- La banque informe le notaire (par email/fax/courrier/téléphone) de la dette impayée et confirme que l'hypothèque peut être levée;

- L'acte de vente est passé;

- Le notaire retient l'argent et garantit le premier rang au nouveau créancier;

- Le notaire paie la banque;

- La procédure alternative de mainlevée démarre:

– Le notaire rédige un 'acte unilatéral' dans lequel il atteste que la banque est d'accord de lever l'hypothèque;

– Le notaire transmet l'acte au bureau des hypothèques (on peut espérer qu'il puisse aussi le faire électroniquement dans quelques années, comme pour l'acte constitutif);

– Le conservateur des hypothèques fait uniquement une constatation formelle et lève l'hypothèque (plus de double contrôle substantiel – c'est le notaire qui est responsable).

Cela représente donc un énorme gain de temps pour le notaire, la banque et le conservateur des hypothèques. En outre, le dossier est finalisé plus rapidement pour le citoyen. L'ancienne procédure de mainlevée durait parfois quelques mois, mais dorénavant, elle pourra se dérouler en quelques jours.

– Op afspraak wordt het dossier en de volmachten gecontroleerd en wordt de akte door de notaris en de bank ondertekend;

– De notaris (2) maakt het dossier terug over aan de notaris (1) die kan afronden;

– De notaris (2) maakt akte over aan de hypotheek-kantoor;

– De hypotheekbewaarder doet opnieuw een volledige controle van het dossier (zoals notaris reeds gedaan heeft) (geschiedenis van het goed, van de schuld, gevolmachtigden, ...) alvorens de hypotheek te schrappen.

De nieuwe procedure zal als volgt verlopen (het is een optie – de notaris beslist autonoom):

- De bank informeert (email/fax/brief/telefoon) de notaris over de openstaande schuld en bevestigt dat de hypotheek mag geschrapt worden;

- De verkoopakte wordt verleden;

- De notaris houdt het geld in en garandeert aan de nieuwe schuldeiser de eerste rang;

- De bank wordt betaald door de notaris;

- De alternatieve procedure voor de handlichting start:

– De notaris stelt een «eenzijdige akte» op waarin hij attesteert dat de bank akkoord gaat om de hypotheek te schrappen;

– De notaris maakt de akte over aan het hypotheek-kantoor (binnen een paar jaar hopelijk ook elektronisch – zoals oprichtingsakte);

– De hypotheekbewaarder doet enkel formele vaststelling en schrapt hypotheek (geen dubbele inhoudelijke controle meer – verantwoordelijkheid ligt bij notaris).

Dit betekent dus een enorme tijdsbesparing voor de notaris, de bank en de hypotheekbewaarder. Bovendien wordt het dossier voor de burger sneller afgerond. Met de oude handlichting duurde het al snel enkele maanden, maar nu zal het in enkele dagen kunnen.

II.— EXPOSÉ INTRODUCTIF DE MME LAURETTE ONKELINX, VICE-PREMIÈRE MINISTRE ET MINISTRE DE LA JUSTICE

Mme Laurette Onkelinx, vice-premier ministre et ministre de la Justice, explique que le volet Justice comporte, hormis les dispositions relatives aux titres aux porteurs, actuellement en cours de discussion au sein de la commission chargée des problèmes de Droit commercial et économique, trois points.

Il s'agit:

– Premièrement d'une modification de la loi pour le corps de sécurité qui vise plus particulièrement l'usage des menottes.

– Deuxièmement, de l'instauration de délais de prescription particuliers pour les actions introduites par des autorités publiques dans le cadre et concomitamment aux mesures proposées dans le titre XI, chapitre 2, relatif aux responsabilités environnementales.

– Enfin des dispositions logement relatives à la modification de la loi sur les baux du 20 février 1991.

Modification de la loi du 25 février 2003 portant création de la fonction d'agent de sécurité en vue de l'exécution des missions de police des cours et tribunaux des détenus

Afin de garantir les droits des citoyens, et dans un souci de cohérence, les membres du corps de sécurité étant en charge, avec les services de police, du transfert des détenus et de la police des cours et tribunaux, la loi sur le corps de sécurité prévoyait déjà dans sa version initiale une référence à l'article 37 de la loi sur la fonction de police réglant l'usage de la contrainte.

La loi sur la fonction de police est en cours d'adaptation, notamment afin de donner une assise légale à l'usage des menottes.

La modification du texte soumise à la commission, découle directement de cette adaptation de la loi sur la fonction de police.

La ministre vise donc par là, d'une part la concordance légale mais également la cohérence dans le respect des droits de chacun. En effet, même si les agents

II. — INLEIDENDE UITEENZETTING DOOR MEVROUW LAURETTE ONKELINX, VICE-EERSTE-MINISTER EN MINISTER VAN JUSTITIE

Mevrouw Laurette Onkelinx, vice-eersteminister en minister van Justitie, legt uit dat het luik Justitie, naast de bepalingen inzake de effecten aan toonder, die thans besproken worden in de schoot van de commissie belast met het Handels- en Economisch Recht, drie punten telt:

Het betreft:

– Allereerst een wijziging van de wet op het veiligheidskorps, dat meer bepaald betrekking heeft op het gebruik van de handboeien.

– Ten tweede, de invoering van de bijzondere verjaringstermijnen voor de acties die ingesteld werden door de publieke overheden in het kader van en overeenstemmend met de maatregelen voorgesteld in titel XI, hoofdstuk 2, betreffende de milieuaansprakelijkheid.

– En tot slot de bepalingen over de huisvesting inzake de wijziging van de wet op de huurovereenkomsten van 20 februari 1991.

Wijziging van de wet van 25 februari 2003 houdende inrichting van de functie van veiligheidsbeambte met het oog op de uitvoering van taken die betrekking hebben op de politie van hoven en rechtbanken en de overbrenging van gevangenen

Teneinde de rechten van de burgers te garanderen en met de bedoeling om meer coherentie te scheppen, aangezien de leden van het veiligheidskorps samen met de politie reeds zorgen voor de overbrenging van gevangenen en voor de politie van hoven en rechtbanken, voorzagt de wet op het veiligheidskorps reeds in de oorspronkelijke versie ervan een verwijzing naar artikel 37 van de wet op het politieambt, dat het gebruik van dwangmaatregelen regelt.

Men is momenteel bezig met de wet op het politieambt aan te passen, onder meer om een wettelijke basis te geven aan het gebruik van handboeien.

De wijziging van de tekst die aan de commissie wordt voorgelegd, spruit rechtstreeks voort uit deze aanpassing van de wet op het politieambt.

De minister beoogt hiermee dus enerzijds de wettelijke overeenstemming, maar eveneens de coherentie bij het respecteren van eenieders rechten. Want alhoewel

du corps de sécurité ne sont pas policiers, ils exercent dans le cadre bien précis de la loi des missions de police et sont amenés à faire usage de la contrainte.

Pour ce qui est des responsabilités environnementales et singulièrement l'instauration de délais de prescription particuliers pour les actions introduites par des autorités publiques en vue du recouvrement des coûts des mesures de prévention et de réparation des dommages environnementaux – problèmes éventuels

La présente section vise à transposer les articles 10 et 17, 3^e tiret, de la directive 2004/35/CE du Parlement européen et du Conseil du 21 avril 2004 sur la responsabilité environnementale en ce qui concerne la prévention et la réparation des dommages environnementaux.

La directive 2004/35 impose aux États membres européens de créer un cadre juridique pour pouvoir prendre à l'avenir des mesures de prévention et de réparation rapides et efficaces au cas où des dommages environnementaux se produiraient ou menaceraient de se produire sur leur territoire. À cet égard, la directive impose aussi aux autorités nationales de recouvrer les coûts liés à ces mesures de prévention et de réparation auprès des personnes morales responsables du dommage environnemental. Les actions qu'une autorité publique peut introduire dans ce cadre sont, aux termes de la directive, soumises à deux délais de prescription. Le présent projet de loi a pour objectif de transposer ces délais en droit belge.

D'une part, l'article 10 de la directive prévoit que l'autorité compétente est habilitée à introduire ce genre d'actions dans une période de 5 ans à compter de la date à laquelle les mesures ont été achevées ou de la date à laquelle l'exploitant responsable ou le tiers, ont été identifiés (si cette date est postérieure).

D'autre part, il est prévu à l'article 17, troisième tiret, de la directive, un délai d'échéance général qui produit, de facto, les effets d'un délai de prescription absolu de 30 ans à partir de la date du fait générateur du dommage. Le présent chapitre vise à transposer ces deux délais en droit belge.

Ces délais de prescription sont aussi inscrits dans un nouvel article 2277^{ter} du Code civil.

wel de veiligheidsbeambten geen politiemensen zijn, voeren zij in het zeer precieze kader van de wet politie-opdrachten uit en moeten ze soms dwangmaatregelen nemen

Voor wat de milieuaansprakelijkheid betreft en meer in het bijzonder de invoering van bijzondere verjaringstermijnen ingesteld door publieke overheden tot vergoeding van de kosten van preventie- en herstelmaatregelen bij milieuschade en de eventuele problemen

Deze afdeling heeft de omzetting tot doel van de artikelen 10 en 17, 3^{de} streepje, uit richtlijn 2004/35 van het Europees Parlement en de Raad van 21 april 2004 betreffende milieuaansprakelijkheid met betrekking tot het voorkomen en herstellen van milieuschade.

Richtlijn 2004/35 legt de Europese lidstaten de plicht om een juridisch kader te scheppen opdat zij in de toekomst snelle en efficiënte preventie – en herstellingsmaatregelen zouden kunnen nemen ingeval er zich milieuschade voordoet of dreigt voor te doen op hun grondgebied. In dat verband legt de richtlijn aan de nationale overheden ook de plicht op om de kosten die aan deze preventie – of herstelmaatregelen verbonden zijn terug te vorderen van de (rechts)persoon die voor de milieuschade verantwoordelijk is. De vorderingen die de overheid in dit kader kan instellen zijn door de richtlijn onderworpen aan twee verjaringstermijnen. Dit wetsontwerp heeft tot doel om deze termijnen in het Belgisch recht om te zetten.

Eenzijds stipuleert artikel 10 van de richtlijn dat de bevoegde overheidsinstantie dergelijke vorderingen dient in te stellen binnen een termijn van 5 jaar te rekenen vanaf de datum waarop de maatregelen geheel zijn voltooid of de datum waarop de aansprakelijke exploitant of derde is geïdentificeerd (indien deze datum later is).

Anderzijds is in artikel 17, derde streepje, van de richtlijn een algemene vervaltermijn voorzien, die de facto de uitwerking heeft van een absolute verjaringstermijn van 30 jaar te rekenen vanaf de datum van het schadeverwekkend feit.

Deze verjaringstermijnen worden ingeschreven in een nieuw artikel 2277^{ter} van het Burgerlijk Wetboek.

Ce nouveau délai de prescription doit aussi valoir:

1. si le dommage environnemental provient d'un incendie ou d'une explosion qui tombe sous le champ d'application de la loi du 30 juillet 1979 relative à la prévention des incendies et des explosions ainsi qu'à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile dans ces mêmes circonstances ou

2. si le dommage environnemental provient d'une circonstance dommageable qui tombe sous le champ d'application de la loi du 25 février 1991 relative à la responsabilité du fait des produits défectueux.

Raison pour laquelle les deux présentes lois sont adaptées aux articles 210 et 211 en projet.

Enfin, à l'article 212 en projet, il est prévu une disposition transitoire pour les cas de dommages environnementaux qui sont apparus avant l'entrée en vigueur du nouveau délai de prescription.

Modifications de la loi du 20 février 1991 relatives aux baux à loyer portant sur les résidences principales

Dans sa déclaration de politique générale du 17 octobre 2006, le Gouvernement prévoit d'adopter de nouvelles mesures en matière de logement, tant en matière de droit civil (réforme de la loi du 20 février 1991 relative aux baux à loyer portant sur les résidences principales et du Code civil) que fiscale.

Le volet fiscal a déjà été adopté par la Chambre dans le cadre de la loi-programme votée fin 2006. Ce sont maintenant les dispositions relatives aux rapports contractuels entre propriétaire et locataire qui vont être abordées. Deux projets de loi ont été déposés à cet effet, un qui couvre une matière de l'article 77 de la Constitution, l'autre, l'article 78.

La ministre aborde ensuite le plan global du gouvernement fédéral en matière de logement.

L'accord de Gouvernement prévoit que la loi sur les baux soit évaluée «*en recherchant un meilleur équilibre entre droits et devoirs des locataires et des propriétaires*». L'accord de Gouvernement, par ailleurs, constatait que l'accès au logement devenait «*de plus en plus difficile pour les familles nombreuses ou pour les familles n'ayant pas de revenus ou alors des revenus modestes*».

Deze nieuwe verjaringstermijn dient ook te gelden:

1. wanneer de milieuschade voortvloeit uit een brand of een ontploffing die onder het toepassingsgebied van de wet van 30 juli 1979 betreffende de preventie van brand en ontploffing en betreffende de verplichte verzekering van de burgerrechterlijke aansprakelijkheid in dergelijke gevallen of

2. wanneer milieuschade voortvloeit uit een schadegeval die onder het toepassingsgebied valt van de wet van 25 februari 1991 betreffende de aansprakelijkheid voor produkten met gebreken.

Vandaar dat deze twee wetten worden aangepast in de artikelen 210 en 211 in ontwerp.

Tenslotte wordt in artikel 212 in ontwerp in een overgangsbepaling voorzien voor de milieuschadegevallen die zijn ontstaan voor de inwerkingtreding van de nieuwe verjaringstermijn.

Wijzigingen van de wet van 20 februari 1991 betreffende de huurovereenkomsten die betrekking hebben op de hoofdverblijfplaatsen

In haar beleidsverklaring van 17 oktober 2006 voorziet de regering de goedkeuring van nieuwe maatregelen inzake huisvesting, zowel op het vlak van het burgerlijk recht (hervorming van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur) als inzake fiscaal recht.

Het fiscale luik werd door de Kamer reeds goedgekeurd in de programmawet die eind 2006 werd gestemd. Nu komen de bepalingen aan de beurt betreffende de contractuele verhoudingen tussen eigenaar en huurder. Hiertoe werden twee wetsontwerpen ingediend, één dat een materie van artikel 77 van de Grondwet behandelt en het andere dat van artikel 78.

De minister zet vervolgens het globale plan van de federale regering inzake huisvesting uiteen.

Het regeerakkoord voorziet dat de wet op de huurovereenkomsten zal geëvalueerd worden «*door een nieuw evenwicht te zoeken inzake rechten en verplichtingen tussen huurders en verhuurders*». Het regeerakkoord stelde verder vast dat de toegang tot de huisvesting «*moeilijker en moeilijker wordt voor families zonder of met een laag inkomen of voor grote gezinnen*».

Le Gouvernement a donc passé en revue l'ensemble des dispositions de la loi du 20 février 1991 et du Code civil sous cet angle de vue.

Les travaux menés ces 2 dernières années tant par la Conférence interministérielle du Logement (il n'est pas besoin de rappeler qu'en matière de logement, ce sont avant tout les Régions qui sont compétentes) que par la «Task force» fédérale ont permis d'inventorier les articles de la loi de 1991 qui méritaient d'être modifiés.

Ces modifications sont donc le fruit d'une longue maturation et reflètent deux impératifs que toutes les parties s'étaient fixés :

- un meilleur équilibre entre les droits des propriétaires et des locataires ;
- faciliter l'accès au logement.

Dans la première catégorie de mesures, on peut citer les dispositions suivantes reprises dans le présent projet de loi:

- obligation du bail écrit ;
- obligation de dresser un état des lieux ;
- introduction d'une référence aux normes de salubrité régionales afin que tout logement mis en location, dans le cadre de la loi de 1991, soit obligatoirement conforme à ces normes régionales (en fonction bien évidemment de la Région où il est situé) ;
- création d'une annexe standard à tout contrat de bail reprenant une explication des principales dispositions de la loi de 1991 ;
- dorénavant, les dispositions relatives à la «répartition» des travaux entre propriétaire et locataire seront impératives

En ce qui concerne la problématique de l'accès au logement, le gouvernement a décidé de modifier sur deux points, la loi de 1991 :

- assurer la transparence des offres de prix en obligeant sa publicité ;
- réformer le système des garanties locatives.

C'est l'ensemble de ces mesures qui est aujourd'hui proposé au Parlement.

L'obligation du bail écrit (le projet «article 77»).

Rendre le bail écrit obligatoire permet, d'une part, de mieux protéger les parties mais aussi de rendre plus transparent le marché locatif. En effet, la Cham-

De regering heeft derhalve alle bepalingen van de wet van 20 februari 1991 en van het Burgerlijk Wetboek met het oog hierop overlopen.

De werkzaamheden van de laatste twee jaar, zowel van de Interministeriële Conferentie Huisvesting (er moet niet meer worden aan herinnerd dat inzake huisvesting in de eerste plaats de Gewesten bevoegd zijn) als door de federale «Task Force» hebben het mogelijk gemaakt de artikelen van de wet van 1991 die aan een wijziging toe waren te inventariseren.

Deze wijzigingen zijn dus het resultaat van een lang rijpingsproces en weerspiegelen twee vereisten die alle partijen zich hadden gesteld:

- een beter evenwicht tussen de rechten van verhuurders en huurders;
- de toegang tot de huisvesting makkelijker maken.

In de eerste categorie maatregelen kunnen we de volgende bepalingen aanhalen die hernomen zijn in huidig wetsontwerp:

- verplichting van een schriftelijke huurovereenkomst;
- verplichting om een plaatsbeschrijving op te stellen;
- introductie van een verwijzing naar de gewestelijke gezondheidsnormen, zodat elk in het kader van de wet van 1991 te huur gesteld goed verplichtend overeenstemt met deze gewestelijke normen (uiteraard in functie van het gewest waar het goed gelegen is);
- invoering van een standaardbijlage bij elke huurovereenkomst, met daarin een uitleg over de voornaamste bepalingen van de wet van 1991;
- in het vervolg zullen de bepalingen betreffende de «verdeling» van de werken tussen eigenaar en huurder verplichtend zijn.

Inzake de problematiek van de toegang tot de huisvesting, besloot de regering om de wet van 1991 op twee punten te wijzigen:

- de transparantie verzekeren van de huurbedragen door de publicatie ervan te verplichten;
- het hervormen van het systeem van de huurwaarborgen.

Al deze maatregelen worden vandaag aan het parlement voorgelegd.

De verplichting om een schriftelijke huurovereenkomst op te stellen (het ontwerp «artikel 77»).

De verplichting om de huurovereenkomst schriftelijk op te stellen maakt het enerzijds mogelijk de partijen beter te beschermen, maar anderzijds wordt de

bre a adopté, dans le cadre de la loi-programme, une disposition rendant gratuit et obligatoire l'enregistrement du contrat de bail. Évidemment, cet enregistrement ne peut avoir lieu que si le bail est écrit.

Il est légitime de penser que tant que l'ensemble des baux ne seront pas enregistrés, il sera impossible de récolter les éléments pertinents. Ainsi, l'obligation du bail écrit constitue donc un préalable à la généralisation de l'enregistrement, que le gouvernement facilite en le rendant d'une part gratuit et en ouvrant d'autre part la voie à l'enregistrement informatique.

Ce contrat de bail écrit devra impérativement contenir, outre toutes les autres modalités, l'identité des parties contractantes, la date de prise en cours, la désignation du bien ou des parties du bien visé, le montant du loyer.

Il est prévu qu'en cas de non-signature du bail par l'une des deux parties, la partie pourra contraindre l'autre à l'exécution, par mise en demeure par voie recommandée, par exploit d'huissier ou, le cas échéant, si besoin est, requérir un jugement qui vaudra bail écrit.

Cette mesure vise tous les baux de résidences principales et s'étend au kots d'étudiants.

L'affichage du montant du loyer («article 78»)

Cette mesure vise toutes publicités (affiche aux fenêtres, annonces dans la presse écrite et sur internet,...).

Elle a pour but, d'une part, de lutter contre toute forme de discrimination à l'encontre du candidat locataire. Dans cette perspective, le non affichage du prix du loyer tant sur les affiches que dans les annonces est un élément permettant à certains propriétaires d'avoir des comportements discriminatoires en faisant varier la hauteur du loyer demandé en fonction, par exemple, de la couleur de la peau.

D'autre part, de manière plus large, elle peut s'envisager dans le cadre de la protection des consommateurs puisque, ayant connaissance dès l'amont du montant du loyer demandé, le locataire potentiel pourra

verhuurmarkt er transparanter door. De Kamer heeft inderdaad in het kader van de programmawet een bepaling goedgekeurd die de registratie van de huurovereenkomst verplichtend en gratis maakt. Die registratie kan uiteraard alleen gebeuren wanneer de overeenkomst op schrift staat.

Maar men kan er natuurlijk van uitgaan dat zolang niet alle huurovereenkomsten geregistreerd zijn, het ook onmogelijk zal zijn om de relevante elementen te verzamelen. De verplichting van een schriftelijke huurovereenkomst betekent dus een voorafgaande voorwaarde voor de veralgemening van de registratie en de regering maakt dat makkelijker door die enerzijds gratis te maken en door anderzijds groen licht te geven voor de registratie via de elektronische weg.

In deze huurovereenkomst zal verplichtend, naast alle andere modaliteiten, de identiteit moeten staan van de contracterende personen, de aanvangsdatum, de omschrijving van het beoogde goed of delen ervan en het bedrag van de huur.

Het is voorzien dat, indien één van beide partijen de huurovereenkomst niet ondertekend, de andere partij die daartoe kan dwingen, door een ingebrekestelling via aangetekend schrijven of deurwaardersexploot of, in voorkomend geval, om een vonnis kan verzoeken dat de waarde van een geschreven huurovereenkomst heeft.

Deze maatregel beoogt alle huurovereenkomsten van de hoofdverblijfplaatsen en strekt zich uit tot de studentenkoten.

De bekendmaking van het bedrag van de huurprijs («artikel 78»)

Die maatregel heeft betrekking op alle bekendmakingen (raamaffiche, aankondigingen in de geschreven pers en op internet,...).

Dit heeft enerzijds tot doel om iedere vorm van discriminatie tegenover de kandidaat-huurder tegen te gaan. Tegen die achtergrond is het niet bekendmaken van de huurprijs, zowel op affiches als in aankondigingen, een element waardoor sommige eigenaars mogelijk discriminerend gedrag vertonen door de hoogte van de gevraagde huurprijs in functie te stellen van de huidskleur bijvoorbeeld.

Anderzijds kan deze maatregel in ruimere zin gezien worden in het kader van de bescherming van consumenten. Als de potentiële huurder de prijs kent van het te huur gestelde pand alvorens hij dit gezien heeft,

savoir, avant d'avoir pu voir le bien mis en location, si cela rentre dans ses moyens (économie de temps et possibilité de ne pas se laisser avoir par la tentation).

Dès lors, une modification du Code civil, par l'introduction d'un article 1716, s'impose. Cet article prévoit que toute communication publique et officielle relative à la mise en location d'un bien doit comprendre, à titre informatif, le montant du loyer demandé ainsi que le montant des charges communes telles qu'elles sont définies à ce moment précis et ce, en excluant les charges liées à la consommation personnelle (chauffage, électricité, eau ...). Le non-respect de cette mention sera, afin d'être dissuasif, sanctionné par une amende administrative fixée entre 50 euros et 200 euros, au choix des communes.

En effet, celles-ci auront la capacité d'introduire ou non ce dispositif dans leurs règlements de police.

Cette mesure a été complétée par une autre faculté donnée aux communes, à savoir d'obliger un propriétaire de mentionner à temps (dans les 14 jours avant la conclusion du contrat de bail) à l'administration communale du lieu où le bien loué est situé, les informations de base relatives à cet immeuble.

Le projet prévoit des sanctions civiles en cas de non-exécution de ses obligations par le propriétaire.

L'objectif de cette mesure est de protéger le candidat-locataire et de lui permettre, préalablement à la négociation sur le bail, de réfléchir aux caractéristiques du loyer et aux conditions pécuniaires et de lui permettre aussi de les examiner par rapport à d'autres biens qui sont à louer.

Cette disposition permet également aux communes d'avoir une meilleure connaissance du marché locatif sur leur territoire, car elles disposeront dorénavant d'une banque de données permanente. Ces banques de données et leur traitement permettront aussi d'agir plus efficacement contre les vendeurs de sommeil, les locations illégales parce que la destination du bien est contraire à la réglementation en matière d'urbanisme ou d'aménagement du territoire ou aux normes qualitatives régionales ou encore parce que des immeubles déclarés inadéquats sont pourtant mis en location.

In fine, par ces deux mesures, le gouvernement fédéral vise avant tout une plus grande transparence du

kan hij immers nagaan of het binnen zijn bereik ligt (tijdsbesparing en mogelijkheid om aan de verleiding te weerstaan).

Bijgevolg dringt zich een wijziging op van het Burgerlijk Wetboek via de invoering van een artikel 1716. Dit artikel voorziet erin dat elke openbare en officiële mededeling omtrent het te huur stellen van een pand, bij wijze van inlichting, het bedrag van de gevraagde huurprijs moet bevatten samen met het bedrag van de gemeenschappelijke lasten zoals ze op dat eigenste ogenblik zijn bepaald, met uitzondering van de lasten die te maken hebben met het persoonlijk verbruik (verwarming, elektriciteit, water...). De niet-naleving van die vermelding zal bestraft worden met een administratieve boete die, naar keuze van de gemeenten, zal vastgesteld worden tussen 50 euro en 200 euro.

De gemeenten zullen inderdaad de mogelijkheid hebben deze beschikking al dan niet in hun politie-verordeningen op te nemen.

Die maatregel werd aangevuld met een andere mogelijkheid waarover de gemeenten kunnen beschikken, met name de verplichting van de eigenaar om de basisinlichtingen met betrekking tot dit pand tijdig over te maken aan de gemeentelijke administratie van de plaats waar het verhuurde pand is gevestigd.

Het ontwerp voorziet burgerlijke sancties wanneer de eigenaar zijn verplichtingen niet nakomt.

Het is de bedoeling van deze maatregel om de kandidaat-huurder te beschermen en hem de mogelijkheid te bieden om – vooraleer hij onderhandelt over de huur-overeenkomst – na te denken over de kenmerken van de huurprijs en over de financiële voorwaarden, en ook om hem de mogelijkheid te geven deze te vergelijken met andere te huur gestelde panden.

Deze beschikking biedt de gemeenten ook de mogelijkheid een betere kijk te hebben op de huurmarkt van hun grondgebied, aangezien ze voortaan zullen beschikken over een permanente gegevensbank. Door deze gegevensbanken en de behandeling ervan zullen ze ook op meer doeltreffende wijze kunnen optreden tegen huisjesmelkers en tegen illegale verhuur, omdat de bestemming van het pand tegenstrijdig is met de regelgeving inzake stedenbouw of ruimtelijke ordening, met de regionale kwalitatieve normen of nog omdat panden - hoewel ze ongeschikt zijn verklaard - toch te huur worden gesteld.

In fine, beoogt de regering - met deze twee maatregelen – in de eerste plaats een grotere transparantie

marché locatif privé. Tant le flux d'informations que la concurrence sont imparfaits sur le marché privé locatif.

Obligation de dresser un état des lieux, normes de salubrité, annexe au bail et travaux (article 78)

En rendant obligatoire l'état des lieux contradictoire à l'entrée et à la sortie du bien, on préserve les parties d'éventuels litiges liés aux dégâts matériels. C'est aux parties qu'il revient de convenir de la manière dont celui-ci sera dressé.

Dans l'état actuel des choses, c'est l'arrêté royal de 1997 qui fixe les normes minimales de salubrité, de sécurité et d'habitabilité qu'un logement servant de principal domicile doit voir remplies, mais ce dernier ne tient pas compte du transfert de la compétence «logement» aux Régions alors que ces dernières ont promulgué, chacune, un code régional du logement qui contient des normes minimales de salubrité, de sécurité et d'habitabilité.

Cette disposition ne prend tout son sens que si les normes minimales de salubrité, de sécurité et d'habitabilité sont reprises en annexe de tout contrat de bail.

Ces modifications indiquent que, sans outrepasser les compétences régionales, un bien mis en location doit répondre aux normes minimales en matière de salubrité, sécurité et habitabilité telles qu'elles sont établies dans l'arrêté royal du 8 juillet 1997.

En outre, ces normes ne peuvent ni être contradictoires ni surseoir aux normes en vigueur dans les 3 régions. Dès lors, les textes légaux en vigueur dans lesdites régions devront impérativement être annexés au bail, par le biais d'une annexe standard qui sera rédigée par arrêté royal.

Cette mesure vise à mieux équilibrer les droits des bailleurs et des locataires en leur assurant une meilleure information quant à leurs droits et devoirs. Ainsi, en annexe de tout contrat de bail devront figurer les règles de base de la loi de 1991.

Par ailleurs, dans le souci de mieux encadrer mais non de redéfinir les droits et devoirs du propriétaire et du locataire en matière de travaux dans un bien loué,

van de private huurmarkt te bekomen. De private huurmarkt vertoont onvolkomenheden zowel inzake de informatiestroom als inzake de concurrentie.

Verplichting tot het opstellen van een plaatsbeschrijving, hygiënenormen, bijlagen bij de huurovereenkomst en werkzaamheden (artikel 78)

Door het verplicht maken van een plaatsbeschrijving op tegenspraak bij het betrekken en verlaten van een pand, behoedt men de partijen voor eventuele geschillen die verband houden met materiële schade. Het is aan de partijen om de manier overeen te komen waarop deze zal worden opgesteld.

In de huidige stand van zaken bepaalt het Koninklijk besluit van 1997 de minimumnormen voor hygiëne, veiligheid en woonbaarheid waaraan een woning als hoofdverblijfplaats moet voldoen, maar het houdt geen rekening met de bevoegdheidsoverdracht van «Huisvesting» aan de Gewesten terwijl deze laatste elk een gewestelijke huisvestingscode hebben uitgevaardigd met de minimumnormen voor hygiëne, veiligheid en woonbaarheid.

Deze beschikking is slechts helemaal zinvol als de minimumnormen voor hygiëne, veiligheid en woonbaarheid hernomen worden in de bijlagen van iedere huurovereenkomst.

Deze wijzigingen geven aan dat een te huur gesteld pand – zonder de gewestbevoegdheden te overschrijden – moet beantwoorden aan de minimumnormen voor hygiëne, veiligheid en woonbaarheid zoals deze zijn ingesteld bij het Koninklijk besluit van 8 juli 1997.

Bovendien kunnen deze normen niet tegenstrijdig zijn met de normen die in de drie gewesten van kracht zijn en kunnen ze deze ook niet opschorten. Bijgevolg zullen de wetteksten die in voornoemde gewesten verplicht moeten worden opgenomen in de huurovereenkomst, door middel van een standaardbijlage die bij koninklijk besluit zal worden opgesteld.

Deze maatregel strekt tot een beter evenwicht tussen de rechten van verhuurders en huurders door hen beter te informeren over hun rechten en plichten. Zo zullen in de bijlage van iedere huurovereenkomst de basisregels moeten vermeld worden van de wet van 1991.

Overigens krijgen de artikelen 1720, 1754 en 1755 van het Burgerlijk Wetboek een dwingend karakter met het oog op een betere omkadering maar geenszins om

les articles 1720, 1754 et 1755 du code civil sont rendus impératifs.

Le contrat ne pourra donc plus déroger aux dispositions légales et réglementaires en matière de prise en charge des travaux dans un bien loué.

Les dispositions relatives aux garanties locatives

Cette mesure se justifie par le fait que la constitution d'une garantie locative peut constituer un obstacle insurmontable pour le candidat locataire dans sa recherche d'un logement et ce, qu'il soit précarisé ou non. Bien sûr, dans certains cas, le CPAS peut intervenir mais avec un bémol, à savoir celui de stigmatiser le locataire aux yeux du bailleur.

Dès lors, il est nécessaire de mettre en place des mécanismes qui permettront de lever cet obstacle.

Dans ce cadre, il est nécessaire que l'article 10 de la loi de 1991 soit modifié. Il sera dorénavant possible de constituer la garantie locative de trois manières :

- soit la garantie locative est versée en une seule fois sur un compte : elle sera alors équivalente à maximum 2 mois de loyer ;

- soit la garantie locative est constituée totalement et par mensualités constantes auprès d'un organisme financier en minimum 12 mois (si contrat de bail d'un an) et maximum 36 mois (pour tout bail de plus de 3 ans), sans intérêt : dans ce cas, le montant de la garantie s'élève toujours à 3 mois de loyer et le bailleur obtient directement une garantie bancaire ;

- soit le CPAS conclut une convention avec la banque qui octroie la garantie bancaire au propriétaire : dans ce cas, la garantie est également de 3 mois mais il n'y a pas d'échanges financiers, le CPAS se portant garant pour le locataire. L'effet stigmatisant est supprimé par le fait que le bailleur n'est pas au courant que le CPAS intervient.

Dans tous les cas, le bailleur est garanti du montant total dès la conclusion du contrat.

Le système mis en place est complexe, car la matière est en elle-même complexe.

de rechten en plichten van eigenaar en verhuurder inzake werkzaamheden in een gehuurd pand te herdefiniëren.

De overeenkomst zal dus geen afbreuk meer kunnen doen aan de wettelijke en reglementaire bepalingen inzake het ten laste nemen van werken in een verhuurde goed.

De beschikkingen omtrent de huurwaarborgen

Deze maatregel is verantwoord door het feit dat het instellen van een huurwaarborg een onoverkomelijke hinderpaal kan betekenen voor de kandidaat-huurder bij het zoeken van een woning en dit ongeacht of deze zich al dan niet in een preciaire situatie bevindt. In sommige gevallen kan het OCMW uiteraard tussenkomen maar met het nadeel dat de huurder hierdoor wordt gestigmatiseerd in de ogen van de verhuurder.

Het is bijgevolg noodzakelijk mechanismen in te voeren die deze hinderpaal opheffen.

In het kader hiervan is het noodzakelijk om artikel 10 van de wet van 1991 te wijzigen. Voortaan zal het mogelijk zijn om de huurwaarborg op drie manieren te samen te stellen:

- ofwel wordt de huurwaarborg in één keer op een rekening gestort: deze zal het equivalent zijn van maximaal twee maanden huurprijs;

- ofwel wordt de huurwaarborg volledig samengesteld met permanente maandelijkse afbetalingen bij een financiële instelling van minimaal 12 maanden (voor een huurovereenkomst van 1 jaar) en maximaal 36 maanden (voor elke huurovereenkomst van meer dan drie jaar), zonder interesten: in dit geval bedraagt het bedrag van de waarborg altijd drie maanden huurgeld en de verhuurder krijgt rechtstreeks een huurwaarborg;

- ofwel sluit het OCMW een overeenkomst af met de bank die de huurwaarborg aan de eigenaar verstrekt: in dit geval bedraagt de waarborg eveneens drie maanden maar zijn er geen financiële uitwisselingen aangezien het OCMW zich borg stelt voor de huurder. Het stigmatiserend effect wordt opgeheven door het feit dat de verhuurder niet weet dat het OCMW tussenbeide komt.

In alle gevallen krijgt de verhuurder de waarborg voor het volledige bedrag bij het afsluiten van het contract.

Het ingevoerde systeem is complex vermits de materie zelf ook complex is. I

Il permet plus facilement au locataire de constituer la garantie, sans nuire aux droits des propriétaires.

La diminution du montant de la garantie, en cas de garantie «payée cash» est justifiée par l'évolution divergente du montant des loyers, et celui des réparations locatives.

Le volume de réparations que l'on finançait il y a 10 ans avec l'équivalent de 3 mois de loyer peut être couvert aujourd'hui avec une garantie équivalente à deux mois.

Une nouvelle possibilité de constituer la garantie est instaurée : l'octroi d'une garantie bancaire, qui doit être reconstituée par le locataire sur la durée du bail, avec un maximum de trois ans.

Le propriétaire est donc immédiatement couvert par une garantie callable.

L'institution bancaire est tenue d'octroyer cette garantie à chacun de ses clients, pour autant que ceux-ci y domicilient leurs revenus réguliers.

Les sommes déposées ne portent pas intérêt pour le locataire jusqu'à reconstitution totale de la somme garantie, ce qui devrait permettre à la banque de couvrir son risque.

Il est cependant prévu une évaluation du mécanisme après un an de fonctionnement, ensuite de laquelle le gouvernement pourrait décider de contregarantir les banques pour certaines catégories de locataires.

*
* *

Le gouvernement fédéral, dans le cadre de ses compétences, ne reste pas les bras croisés face à la crise du logement. C'est un panel important de mesures qu'il propose au Parlement.

Het biedt de huurder de mogelijkheid de waarborg gemakkelijker in te stellen zonder afbreuk te doen aan de rechten van de eigenaars.

De verlaging van het waarborgbedrag indien contant wordt betaald, is verantwoord gelet op de uiteenlopende evolutie van enerzijds de huurprijzen en anderzijds de prijzen van de huurherstellingen.

De 10 jaar geleden met 3 maanden huur gefinancierde herstellingen kunnen vandaag worden gedekt met een waarborg die overeenstemt met het bedrag voor twee maanden.

Er wordt voorzien in een nieuwe mogelijkheid om de waarborg in te stellen. Deze bestaat in de verlening van een bankgarantie, welke de huurder gedurende de looptijd van de huurovereenkomst moet wederherstellen, met inachtneming van een maximumtermijn van drie jaar.

De eigenaar is dus onmiddellijk gedekt door een opvraagbare waarborg.

De bankinstelling is verplicht die waarborg aan elk van haar klanten toe te kennen, op voorwaarde dat zij er hun geregelde inkomsten laten domiciliëren.

De in deposito gegeven bedragen leveren de huurder geen intrest op totdat de volledige wederherstelling van het waarborgbedrag een feit is. Daarmee zou de bank haar risico moeten kunnen dekken.

Wel is bepaald dat de regeling na één jaar werking wordt geëvalueerd. Daarna kan de regering dan eventueel beslissen de banken een tegengarantie te bieden wat bepaalde huurderscategorieën betreft.

*
* *

De federale regering blijft – binnen het kader van haar bevoegdheden - niet met gekruiste armen zitten tegenover de huisvestingscrisis. Zij stelt een belangrijke waaier maatregelen voor aan het Parlement.

III.— EXPOSÉ INTRODUCTIF DE LA PROPOSITION DE LOI JOINTE

M. Servais Verherstraeten (CD&V) précise que si le bail de courte durée offre une sécurité de logement absolue au preneur pendant trois ans au maximum, cette formule lui posera des problèmes s'il souhaite résilier cet engagement anticipativement.

Il est proposé de prévoir l'application du congé et de l'indemnité de résiliation fixés pour ces baux dans le cas où le preneur souhaite résilier un contrat de courte durée parce qu'il peut occuper un logement d'une société de logement social ou d'une agence immobilière sociale.

Il serait intéressant de prévoir une telle exception pour ces catégories de personnes qui sont généralement relativement faibles.

IV.— DISCUSSION GÉNÉRALE

Articles 1 à 3
(Projet de loi DOC 51 2873/001)

M. Servais Verherstraeten (CD&V) souhaite savoir si la fédération royale des notaires a été entendue.

M. Vincent Van Quickenborne, secrétaire d'État à la simplification administrative, répond par l'affirmative.

M. Melchior Wathelet (cdH) se demande, comme l'a d'ailleurs fait remarquer le Conseil d'État dans son avis, si le projet de loi ne place pas trop de pouvoir dans les mains des notaires quant au choix de la procédure.

Le secrétaire d'État estime que cette solution est souhaitable dans la mesure où chaque dossier dépend de critères spécifiques. L'on ne peut comparer le cas d'une personne qui détient un appartement avec une hypothèque dans une seule banque et le cas d'une personne qui possède un immeuble entier et a souscrit des hypothèques auprès de plusieurs banques.

M. Melchior Wathelet (cdH) souligne toutefois que le choix d'une procédure n'est pas neutre, notamment d'un point de vue financier. Il pourrait dès lors être intéressant de prévoir un certain délai au cours duquel une évaluation aurait lieu, afin de s'assurer que la transition s'est bien déroulée.

III. — INLEIDENDE UITEENZETTING BIJ HET TOEGEVOEGDE WETSVORSTEL

De heer Servais Verherstraeten (CD&V) preciseert dat de kortlopende huurovereenkomst de huurder weliswaar gedurende maximaal drie jaar absolute woonzekerheid biedt, maar dat zulks hem voor problemen zal plaatsen als hij deze verbintenis vroegtijdig wenst te beëindigen.

Er wordt voorgesteld 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 van een sociale huisvestingsmaatschappij of een sociaal verhuurkantoor kan verhuizen.

Het zou interessant zijn in een dergelijke uitzondering te voorzien voor de over het algemeen vrij zwakke categorieën.

IV. — ALGEMENE BESPREKING

Artikelen 1 tot 3
(Wetsontwerp DOC 51 2873/001)

De heer Servais Verherstraeten (CD&V) wenst te weten of de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat is gehoord.

De heer Vincent Van Quickenborne, staatssecretaris voor Administratieve Vereenvoudiging, antwoordt bevestigend.

De heer Melchior Wathelet (cdH) vraagt zich zoals de Raad van State in zijn advies af of het wetsontwerp in verband met de procedure niet te veel bevoegdheden in de handen van de notarissen legt.

De staatssecretaris vindt die oplossing wenselijk, aangezien elk dossier afhankelijk is van specifieke criteria. Men kan niet iemand die een appartement heeft met een hypotheek bij één enkele bank vergelijken met iemand die een heel gebouw bezit en hypotheeken heeft bij verscheidene banken.

De heer Melchior Wathelet (cdH) onderstreept niettemin dat de keuze van een procedure niet neutraal is, met name uit een financieel oogpunt. Het zou derhalve interessant kunnen zijn te voorzien in een zekere termijn tijdens welke een evaluatie kan plaatshebben, om zich ervan te vergewissen of de overgang goed is verlopen.

Le secrétaire d'État ne voit pas d'inconvénient à s'engager à évaluer cette nouvelle procédure au bout d'un certain temps.

Mme Liesbeth Van der Auwera (CD&V) pense en effet qu'une telle évaluation est absolument nécessaire.

L'intervenante aimerait savoir si l'association belge des banques a été consultée. Il est une pratique assez courante qu'une hypothèque sur un crédit contracté en vue de l'achat d'un bien immobilier serve également à couvrir d'autres crédits qui seraient contractés ultérieurement. L'intervention d'une banque reste donc intéressante, quant à l'état d'endettement de la personne. Si la procédure en projet permet de faire gagner du temps, quel devient toutefois le rôle des banques en la matière?

Le secrétaire d'État précise que si les fédérations ont été entendues, il en est également de même pour les administrations, à savoir ACRIT et Febelfin, qui soutiennent bien entendu les dispositions en projet.

Mme Liesbeth Van der Auwera (CD&V) regrette que l'association belge des banques n'ait pas été entendue.

Art. 97 à 101

a) *Intervention des membres*

M. Bart Laeremans (Vlaams Belang) observe que les modifications apportées par les articles du projet de loi portant des dispositions diverses à la législation sur les loyers sont très importantes. Il en va d'une réforme fondamentale de la législation sur les loyers. Cette législation touche des millions de personnes en Belgique. *M. Laeremans* estime que ces dispositions auraient du faire l'objet d'un projet de loi distinct.

L'intervenant se demande d'ailleurs si le pouvoir fédéral est bien compétent pour traiter de la question du logement. Le logement n'est-il pas une compétence régionale?

On peut aussi s'inquiéter de la charge supplémentaire de travail que les mesures proposées entraîneront au niveau des administrations locales.

L'intervenant plaide pour que des auditions soient organisées. Il souhaiterait, notamment, que des représentants des organisations représentatives des villes et communes ainsi que des confédérations de propriétaires et de locataires puissent être entendus.

De staatssecretaris wil er zich gerust toe verbinden de nieuwe procedure na een bepaalde tijd te evalueren.

Mevrouw Liesbeth Van der Auwera (CD&V) vindt een dergelijke evaluatie absoluut noodzakelijk.

De sprekerster wil weten of de Belgische Vereniging van Banken is geraadpleegd. Het is een vrij courante praktijk dat een hypotheek op een aangegaan krediet met het oog op de aankoop van een onroerend goed ook dient om andere, later aangegane kredieten te dekken. Het optreden van een bank blijft dus interessant in het licht van de schulden van de betrokkene. De procedure maakt het mogelijk tijd te winnen, maar wat wordt dan terzake de rol van de banken?

De staatssecretaris preciseert dat de federaties zijn gehoord, maar ook de administraties, met name ACRIT en Febelfin, die de bepalingen in het wetsontwerp uiteraard steunen.

Mevrouw Liesbeth Van der Auwera (CD&V) betreurt dat de Belgische Vereniging van Banken niet is gehoord.

Art. 97 tot 101

a) *Opmerkingen en van de leden*

De heer Bart Laeremans (Vlaams Belang) merkt op dat de wijzigingen die door het wetsontwerp houdende diverse bepalingen aan de huurwetgeving worden aangebracht, heel belangrijk zijn. Het gaat om een fundamentele hervorming van de huurwetgeving, waarbij in België miljoenen mensen betrokken zijn. De spreker vindt dat die bepalingen een afzonderlijke behandeling verdienen.

Hij vraagt zich trouwens af of het federale bestuur wel bevoegd is om het huisvestingsvraagstuk te behandelen. Is dat geen gewestelijke bevoegdheid?

Men kan zich ook zorgen maken over het bijkomende werkvolume dat de ontworpen maatregelen voor de lokale besturen zal betekenen.

De spreker pleit voor de organisatie van hoorzittingen. Hij wenst met name dat vertegenwoordigers van de steden en gemeenten, alsook van de confederaties van eigenaars en huurders worden gehoord.

M. Servais Verherstraeten (CD&V) souhaite également que des auditions soient organisées. Les modifications apportées à la législation sur les loyers auront des répercussions sociales importantes. Il est donc évident que les personnes et associations concernées soient entendues.

Mme Martine Taelman (VLD), présidente de la commission, fait observer que la commission de la Justice a l'habitude d'organiser des auditions dans le cadre d'importants projets de loi autonomes. Tel n'est par contre pas le cas dans le cadre de dispositions de projets de loi portant des dispositions diverses ainsi que pour les projets transmis par le Sénat qui y ont déjà fait l'objet d'auditions.

Mme Marie Christine Marghem (MR) formule les observations suivantes.

– L'obligation d'afficher le montant du loyer:

Le ministre de la Justice justifie cette obligation d'affichage du montant du loyer en expliquant que le non-affichage d'un tel montant permet à certains propriétaires d'avoir des comportements discriminatoires. Ces derniers feraient en effet varier le montant du loyer en fonction de la couleur de peau du potentiel locataire. On pourrait même parler de «loyer à la tête du client». Cette obligation d'afficher les loyers répondrait à un souci de protection du consommateur au sens large. Le candidat locataire pourrait ainsi savoir avant de visiter le bien mis en location si le montant du loyer demandé rentre dans ses moyens financiers.

Mme Marghem explique que le groupe auquel elle appartient n'est pas opposé à cette formule. Toutefois, on peut penser que l'application de ces mesures faite par les communes ne sera pas uniforme et dépendra des ressources que chaque commune pourra consacrer à cette nouvelle tâche. Les investissements consacrés par les différentes communes pour ce faire seront fonction des volontés et des priorités locales !

De plus, cette volonté de transparence qui constitue le premier pas vers l'établissement d'un cadastre pourrait cacher la volonté d'arriver à un véritable contrôle des loyers et à une taxation des revenus locatifs réels. En effet, ce faisant, on connaîtrait les loyers qui sont pratiqués dans chaque commune.

– La possibilité pour les communes d'établir un registre des mises en location:

Selon la ministre, l'objectif de cette mesure est de protéger le candidat locataire en lui permettant, préa-

Ook de heer Servais Verherstraeten (CD&V) wenst dat men hoorzittingen houdt. De aan de huurwetgeving aangebracht wijzigingen zullen een belangrijke sociale weerslag hebben. Het ligt dus voor de hand dat de betrokken mensen en verenigingen worden gehoord.

Mevrouw Martine Taelman (VLD), voorzitter van de commissie, merkt op dat de commissie voor de Justitie de gewoonte heeft om in het kader van belangrijke op zich staande wetsontwerpen hoorzittingen te houden. Dat is niet het geval voor bepalingen uit wetsontwerpen houdende diverse bepalingen, noch voor de wetsontwerpen overgezonden door de Senaat, waar al hoorzittingen zijn gehouden.

Mevrouw Marie-Christine Marghem (MR) formuleert de volgende opmerkingen:

– De verplichting de huurprijs te vermelden

De minister van Justitie verantwoordt die verplichting door te stellen dat bepaalde eigenaars door de niet-vermelding van de huurprijs discriminerend te werk kunnen gaan. Zij zouden die huurprijs bijvoorbeeld kunnen afstemmen op de huidskleur van de potentiële huurder; men zou zelfs kunnen gewagen van een willekeurige huurprijs naar gelang van de persoon. De verplichting de huurprijs te vermelden zou uitgaan van consumentenbescherming in de ruime zin van het woord. Aldus kan de kandidaat-huurder nog vóór hij het te huur gestelde goed bezoekt, weten of hij de gevraagde huurprijs financieel aankan.

Mevrouw Marghem licht toe dat haar fractie niet tegen die formule gekant is. Wel zou het kunnen dat de gemeenten die maatregelen niet eenvormig zullen controleren en dat veel zal afhangen van de middelen die elke gemeente voor die nieuwe taak kan uittrekken. Ook de wil en de prioriteiten van de lokale besturen zullen op dit vlak doorslaggevend zijn!

Bovendien kan dat streven naar transparantie, als eerste stap naar de uitbouw van een kadaster, verhullen dat het eigenlijk de bedoeling is te komen tot een heuse huurprijscontrole en een belastingheffing op de reële huurinkomsten. Het zou aldus immers mogelijk worden de huurprijzen in elke gemeente te kennen.

– De mogelijkheid voor de gemeenten om een zogenaamde «huurdatabank» op te richten.

Volgens de minister heeft die maatregel tot doel de kandidaat-huurder te beschermen, door hem in staat

lablement à la négociation sur le bail, de réfléchir aux caractéristiques du loyer.

L'intervenante estime que cette mesure fait double emploi avec l'enregistrement obligatoire des baux. Une information est en effet déjà disponible par le biais de cet enregistrement. Imposer une même obligation à deux administrations différentes est aussi contraire à la volonté de simplification administrative poursuivie par le gouvernement.

Mme Marghem répète que les situations varieront en fonction du choix fait par les communes et des ressources dont elles disposeront pour mettre en place ce système. Ces mesures alourdiront également les charges du bailleur qui hésitera certainement davantage à mettre ses biens en location ou décidera de les louer à des prix beaucoup plus élevés.

– les sanctions à l'égard des bailleurs

Les sanctions prévues dans le projet à l'égard des bailleurs sont disproportionnées. Elles ne correspondent pas à l'«infraction» sanctionnée. C'est un particulier qui pourra profiter du non-respect d'une formalité administrative.

– l'indication des conditions de salubrité, de sécurité et d'habilité au verso de tout contrat de bail

Mme Marghem reconnaît qu'une telle indication permet de rappeler aux parties quelles sont les exigences minimales en ces matières. Toutefois, ceci risque peut-être d'amplifier le caractère administratif du contrat de bail et de l'allonger considérablement, d'autant plus que les parties pourraient entretenir une certaine méfiance mutuelle en la matière.

– les travaux à charge du bailleur

Dans la pratique, l'intervenante a rarement constaté de dérogation dans les contrats de bail aux dispositions du Code civil qui prévoient que les réparations locatives sont à charge du locataire et que les grosses réparations sont à charge du bailleur. Cette règle inscrite dans le Code civil, ayant certes un caractère supplétif, est très peu souvent modifiée dans les contrats de bail entre les parties.

Rendre impératif les articles 1720, 1754 et 1755 du Code civil risque de faire double emploi avec la loi de

te stellen vóór de onderhandelingen over de huur-overeenkomst na te denken over de specifieke kenmerken van de huurprijs.

Volgens de spreekster overlapt deze maatregel de verplichting de huurovereenkomsten te doen registreren. Via die registratie is er immers al informatie beschikbaar. Voorts is ook de door de regering beoogde administratieve vereenvoudiging niet gediend met één verplichting die de interventie van twee verschillende administraties vereist.

Mevrouw Marghem herhaalt dat er verschillen zullen zijn naar gelang van de keuzen die de gemeenten zullen maken en de middelen waarover zij zullen beschikken om die regeling ten uitvoer te leggen. Voorts zullen die maatregelen een nog grotere last betekenen voor de verhuurder, die daardoor misschien zal aarzelen zijn goed nog te verhuren of die daarentegen zal beslissen een fiks hogere huur te vragen.

– De aan de verhuurders opgelegde sancties

De sancties waarin dit wetsontwerp ten aanzien van de verhuurders voorziet, zijn buitensporig. Ze staan niet in verhouding tot de bestrafte overtreding. Aldus zal een particulier kunnen profiteren van de niet-naleving van een vormvereiste.

– De vermelding van de voorwaarden inzake gezondheid, veiligheid en bewoonbaarheid op de keerzijde van elke huurovereenkomst

Mevrouw Marghem erkent dat een dergelijke vermelding de partijen eraan herinnert wat terzake de minimale vereisten zijn. Niettemin dreigt een en ander de huurovereenkomsten almaar meer met administratieve aspecten te verzwaren en fors langer te maken. Bovendien zou aldus wel eens een wederzijds wantrouwen tussen de partijen kunnen ontstaan.

– Werken ten laste van de verhuurder.

In de praktijk heeft de spreekster haast nooit huurovereenkomsten gezien die afwijkingen bevatten van de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek. Krachten die bepalingen zijn de huurgerelateerde herstellingen ten laste van de huurder, maar moeten de grote herstellingen door de verhuurder worden betaald. Hoewel die in het Burgerlijk Wetboek opgenomen regel slechts aanvullend van aard is, wijzigen de partijen bij een huurovereenkomst ze maar heel zelden.

De artikelen 1720, 1754 en 1755 van het Burgerlijk Wetboek dwingend opleggen, dreigt een overlapping te

1991 et ce que les parties conviennent déjà habituellement entre elles. Ceci constitue également une atteinte à la liberté contractuelle. Ce changement ne sera d'ailleurs pas toujours favorable aux locataires car il pourrait mettre en péril la pratique des baux d'autoréno- vation. Actuellement, un locataire peut en effet s'enga- ger à réaliser des travaux de réparation que le proprié- taire n'est pas en mesure de faire et ce, en contrepartie d'une diminution du loyer. Ces pratiques se déroulent souvent sans problème.

M. Melchior Wathelet (cdH) estime que les mesures prévues dans le projet en matière de garantie locative (2 ou 3 mois) pourraient avoir un effet pervers et non l'effet escompté. En effet, les propriétaires pourraient être enclins à choisir un preneur en mesure de payer directement la garantie locative de 2 mois. Le Syndicat national des propriétaires et l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers (IPI) émettent d'ailleurs aussi cette crainte.

L'intervenant s'attache ensuite à l'ensemble des formalités administratives qui accompagneront le bail, notamment les communications qui doivent être faites au niveau des communes. Le bailleur ou son mandataire reçoit l'obligation de mentionner toute mise en location d'un bien à l'administration communale du lieu où le bien loué est situé. Un locataire pourra, s'il a connaissance du fait que l'ensemble des informations n'a pas été remise par le bailleur à la commune, dans les dix jours suivants la signature ou la conclusion du bail, invoquer unilatéralement le renom du bail, sans qu'une quelconque forme d'indemnités ou de paiement soit due. M. Wathelet se demande si cette sanction est suffisante. Il se demande également si ces mesures n'entraîneront pas une surcharge administrative pour les communes. C'est pourquoi, il souhaiterait que la ministre donne quelques informations sur la praticabilité de ce type de mesures. Comment le locataire pourrait-il être informé du fait que le bailleur n'a pas remis à temps ou n'a pas remis de manière complète les informations à l'administration communale?

La gratuité de l'enregistrement du bail constitue une bonne mesure. Cette solution semble tout à fait équilibrée et permet d'assurer la sécurité juridique. Tant le locataire que le propriétaire ont en effet intérêt à avoir un bail clair où les responsabilités respectives du propriétaire et du locataire sont mentionnées.

L'obligation de dresser un état des lieux d'entrée est aussi une bonne mesure et ce, tant pour le propriétaire que le locataire. Ceci diminuera les contestations pos-

vormen met de wet van 1991 en met wat de partijen doorgaans al met elkaar overeenkomen. Tevens gaat het om een aantasting van de contractuele vrijheid. Overigens zal die wijziging niet altijd de huurders ten goede komen, want ze zou wel eens het einde kunnen inluiden van de praktijk van de huurovereenkomsten met renovatiecontract (waarbij de huurder zelf het pand renoveert). Momenteel mag een huurder er zich immers toe verbinden herstellingswerken uit te voeren die de eigenaar niet in staat is te verrichten, tegen een lagere huurprijs. Veelal leveren die praktijken geen moeilijkheden op.

De heer Melchior Wathelet (cdH) vindt dat de in het wetsontwerp opgenomen bepalingen inzake de huurwaarborg (twee of drie maanden) een ander dan het gewenste effect kunnen hebben. De eigenaars zouden er wel eens toe kunnen worden aangezet veeleer te kiezen voor een huurder die de huurwaarborg van twee maanden onmiddellijk kan betalen. Het Nationaal Eigenaarssyndicaat en het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) vrezen trouwens hetzelfde.

Vervolgens gaat de spreker dieper in op alle administratieve vormvereisten inzake verhuur, met name de mededelingen die aan de gemeenten moeten worden gedaan. De verhuurder of zijn gevolmachtigde zijn verplicht elke verhuur van een goed te melden aan het gemeentebestuur van de plaats waar dat goed gelegen is. Als een huurder vaststelt dat de verhuurder niet alle vereiste informatie aan de gemeente heeft gegeven, kan hij binnen tien dagen na de ondertekening of de sluiting van de huurovereenkomst eenzijdig van het contract afzien. Daarbij is hij geen enkele schadevergoeding of betaling verschuldigd. De heer Wathelet vraagt zich af of die sanctie wel volstaat. Tevens vreest hij dat die maatregelen wel eens tot administratieve werkoverlast kunnen leiden bij de gemeenten. Daarom wenst hij dat de minister toelicht in hoeverre dergelijke maatregelen concreet toepasbaar zijn. Hoe kan de huurder weten dat de verhuurder de gevraagde informatie niet tijdig of onvolledig aan het gemeentebestuur heeft bezorgd?

Het is een goede zaak dat de registratie gratis zal zijn: een evenwichtige oplossing die bovendien de rechtszekerheid ten goede komt. Zowel de huurder als de eigenaar hebben er immers belang bij dat de huurovereenkomst duidelijk is, met welomschreven verantwoordelijkheden voor de beide partijen.

De verplichting om een plaatsbeschrijving op te maken, is ook een goede maatregel, zowel voor de eigenaar als voor de huurder; daardoor zal het risico

sibles ultérieurement. Toutefois, le fait de devoir annexer cet état de lieux au contrat de bail et de le soumettre à l'enregistrement ne risque-t-il pas d'entraîner une surcharge administrative? Ces contraintes supplémentaires permettront-elles réellement d'atteindre l'objectif de sécurisation juridique des positions du locataire et du propriétaire?

Enfin, M. Wathelet renvoie à la proposition de loi instituant «un Fonds fédéral des garanties locatives» et modifiant les règles du Code civil portant sur les garanties offertes par le preneur d'un bail relatif à la résidence principale du preneur (DOC Sénat 3-1732/1) déposée par son groupe. Les mesures proposées dans cette dernière paraissent offrir une meilleure solution au problème de la garantie locative.

M. Servais Verherstraeten (CD&V) regrette que les dispositions modifiant la législation sur les loyers insérées dans le projet de loi portant des dispositions diverses ne fassent pas l'objet d'un exposé général. Cet exposé général aurait pu servir de base d'interprétation. Le Conseil d'État partage d'ailleurs cet avis et déplore le fait qu'un chapitre aussi important doive être traité au sein d'un projet de loi-programme et de la manière rapide avec laquelle est en général traité ce type de projet. (DOC 51 2873/001, pp. 253 et 254).

L'intervenant relève que les dispositions du projet de loi confèrent une compétence facultative aux communes pour intervenir dans la législation sur les loyers. Ces dispositions autorisent donc des autorités administratives à intervenir en matière civile. Elles risquent de constituer un précédent dangereux. Ce sera en effet la première qu'en matière civile, une autorité administrative reçoit un pouvoir de sanctions. L'intervenant ne partage pas le choix opéré.

On peut également se demander si l'obligation de conclusion de baux écrits prévue dans le projet constitue une véritable simplification administrative. Plus de 95 pour cent des baux sont heureusement déjà aujourd'hui conclus par écrits. De même, les obligations en terme d'affichage, de communication de documents à la commune engendreront un tas de formalités administratives supplémentaires. Si cette augmentation de la bureaucratie offrait une plus-value sur le terrain, l'intervenant ne s'y opposerait pas. Il craint cependant que ce ne sera pas le cas.

op possible betwistingen achteraf verminderen. Dreigt het feit dat die plaatsbeschrijving bij de huurovereenkomst moet worden gevoegd en geregistreerd, evenwel niet tot administratieve overlast te leiden? Zal men er door die bijkomende verplichtingen daadwerkelijk in slagen de positie van de huurder én van de eigenaar juridisch veilig te stellen?

Ten slotte verwijst de heer Wathelet naar het door zijn fractie ingediende wetsvoorstel tot oprichting van een «Federaal huurwaarborgfonds» en tot wijziging van de regels van het Burgerlijk Wetboek in verband met de waarborgen die worden geboden door wie een huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurders sluit (Stuk Senaat 3-1732/1). De daarin naar voren geschoven maatregelen lijken een betere oplossing aan te reiken om het knelpunt van de huurwaarborg weg te werken.

De heer Servais Verherstraeten (CD&V) betreurt dat de bepalingen tot wijziging van de huurwet, die zijn ingevoegd in het wetsontwerp houdende diverse bepalingen, niet in een algemene toelichting worden uiteengezet. Die algemene toelichting had als grondslag kunnen dienen voor de interpretatie van de bepalingen. De Raad van State deelt trouwens die zienswijze; de Raad betreurt dat een dermate belangrijk hoofdstuk moet worden behandeld in het kader van een ontwerp van programmawet, in het ijtempo waartegen soortgelijke ontwerpen doorgaans worden besproken (DOC 51 2873/001, blz. 253 en 254).

De spreker merkt op dat de bepalingen van het wetsontwerp aan de gemeenten een facultatieve bevoegdheid toekennen om op te treden met betrekking tot de huurwet. Door die bepalingen mogen de administratieve autoriteiten dus optreden in burgerrechtelijke aangelegenheden. Aldus dreigt men een gevaarlijk precedent te scheppen; het zal immers de eerste keer zijn dat een administratieve autoriteit sancties kan opleggen in burgerrechtelijke aangelegenheden. De spreker is het niet eens met de gemaakte keuze.

Voorts kan men zich afvragen of de in het wetsontwerp opgenomen verplichting om huurovereenkomsten schriftelijk te sluiten, wel echt een administratieve vereenvoudiging inhoudt. Bovendien zullen de verplichte affichering en verzending van de stukken naar de gemeentediensten veel bijkomende administratieve rompslomp met zich brengen. Gesteld dat die toename van de bureaucratie een meerwaarde in het veld zou bieden, dan zou de spreker er niet tegen gekant zijn; hij vreest echter dat zulks niet het geval zal zijn.

La ministre a-t-elle concerté les secteurs concernés avant de déposer ce projet? L'intervenant songe notamment aux associations de locataires telles que VOB, aux associations de propriétaires, à la Confédération des Immobiliers de Belgique (CIB), aux organisations représentatives des villes et communes telles que la *Vlaamse Vereniging Voor Steden en Gemeenten (VVSG)*. Les concertations en la matière annoncées dans la déclaration gouvernementale avec le secteur des banques ont-elles eu lieu? Quel en a été le résultat? Quel est le point du secteur bancaire et de Febelfin sur ces dispositions?

Il est aussi à craindre que d'importantes divergences de pratiques apparaissent selon les communes. En effet, certaines administrations communales appliqueront les mesures facultatives inscrites dans le projet, d'autres non. Celles qui décideront de les appliquer pourront également le faire de manière très diverse. De la sorte, on aboutira à une mosaïque de réglementations et de pratiques de location !

La ministre a été alarmée du fait que des discriminations pouvaient apparaître dans l'application de la législation sur les loyers. Certains propriétaires refuseraient de louer une maison ou un appartement à une personne en raison de son appartenance à une autre race ou religion. M. Servais Verherstraeten s'accorde avec la ministre quant au fait que de telles pratiques doivent être dénoncées. Notre société ne peut tolérer racisme et discrimination. Toutefois, faut-il, pour répondre à cette problématique, modifier la législation sur les loyers? Faut-il, en raison du comportement malhonnête d'une minorité de propriétaires, imposer des charges administratives supplémentaires à l'ensemble des bailleurs? L'intervenant estime qu'il serait préférable de répondre à ce problème par une modification de la législation anti-discriminatoire. La ministre pourrait-elle communiquer des données chiffrées, par régions, du nombre de plaintes déposées pour comportement discriminatoire en matière de location?

On peut aussi se demander si les dispositions en projet ne portent pas atteinte à la liberté de contrat. L'intervenant pense, à l'instar de la ministre, qu'il faut encourager la transparence du marché de la location du secteur privé. Ce marché a un rôle important à jouer pour répondre aux problèmes de logement se posant dans notre pays. Toutefois, cette transparence ne doit pas se faire via des modifications en matière de fiscalité. On peut se demander si le système proposé par la ministre est un système approprié pour obtenir cette transparence. M. Verherstraeten est convaincu que d'autres moyens existent pour atteindre l'objectif visé !

Heeft de minister overleg gepleegd met de betrokken sectoren alvorens dit wetsontwerp in te dienen? De spreker denkt in dat verband meer bepaald aan de huurdersbonden zoals de VOB, de eigenaarsverenigingen, de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB) en de organisaties die de steden en gemeenten vertegenwoordigen, zoals de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG). Heeft het in de regeringsverklaring aangekondigde overleg terzake met de banksector plaats gevonden? Wat was de uitkomst daarvan? Hoe staan de banksector en Febelfin tegenover die bepalingen?

Voorts valt te vrezen dat de handelwijzen van de gemeenten in de praktijk sterk uiteen zullen lopen. Sommige gemeentediensten zullen de in het wetsontwerp opgenomen facultatieve maatregelen immers daadwerkelijk toepassen, terwijl andere dat niet zullen doen. De wijze waarop die gemeenten de bepalingen toepassen, kan onderling dan nog sterk verschillen. Aldus creëert men een mozaïek van huurreglementeringen en – praktijken.

Het is de minister ter ore gekomen dat bij de toepassing van de huurwet een verschil in behandeling kan ontstaan. Sommige eigenaars zouden weigeren een huis of een appartement te verhuren aan bepaalde personen, op grond van hun huidskleur of religieuze overtuiging. De heer Servais Verherstraeten is het eens met de minister dat soortgelijke praktijken laakbaar zijn; onze samenleving moet racisme en discriminatie bannen. Moet evenwel de huurwet worden gewijzigd om dat vraagstuk te beslechten? Als een minderheid van de eigenaars zich onbehoorlijk gedraagt, moet men daarom bijkomende administratieve lasten opleggen aan alle verhuurders? Volgens de spreker ware het beter dat knelpunt weg te werken door de anti-discriminatielwet te wijzigen. Beschikt de minister over cijfergegevens per gewest over het aantal klachten dat werd ingediend op grond van discriminatoir verhuurgedrag?

Voorts kan men zich afvragen of de ontworpen bepalingen geen afbreuk doen aan de vrijheid van overeenkomst. Net als de minister meent de spreker meent dat de transparantie van de privéhuurmarkt moet worden aangemoedigd. Die markt kan een belangrijke rol spelen in het ondervangen van de problemen die zich op de Belgische huisvestingsmarkt voordoen. Die transparantie mag echter niet worden bewerkstelligd via fiscale wijzigingen. De vraag rijst of de door de minister voorgestelde regeling wel geschikt is om tot die transparantie te komen. De heer Verherstraeten is er van overtuigd dat er andere middelen zijn om het nagestreefde doel te bereiken.

Le système envisagé pourrait même avoir dans la pratique des effets non désirés. En effet, certains propriétaires pourraient afficher des prix de location plus élevés pour décourager une série de personnes. La visée sociale des présentes dispositions aurait alors dans les faits des conséquences anti-sociales. Il est à craindre que ces mesures constituent, en définitive, un pas en arrière et non un pas en avant. Ceci est d'autant plus à déplorer qu'il en va d'une question aussi importante que celle du logement !

M. Verherstraeten fait remarquer qu'il est tout à fait possible de rendre les loyers plus transparents et dépersonnalisés par l'intermédiaire de banques données gérées par les régions. Les données relatives à l'enregistrement des baux sont actuellement gérées par l'administration de l'enregistrement et des domaines au sein du SPF Finances. Cette administration devrait être transférée aux régions. Ces dernières gèreraient alors les baux et connaîtraient les différents loyers pratiqués. Elles pourraient mettre en place de nouvelles bases de données dépersonnalisées des loyers. Ces banques de données permettraient de mener une politique de logement. Les données qui y seraient reprises faciliteraient en effet l'évaluation de l'évolution du marché locatif en différents endroits. Il serait alors possible de corriger certaines évolutions en investissant dans des logements sociaux.

M. Servais Verherstraeten estime que l'obligation d'affichage du loyer est une violation du droit à la vie privée. En effet, les revenus locatifs constituent une part du revenu. Désormais, le voisin d'un propriétaire pourra connaître le montant des revenus locatifs de ce dernier. Cette obligation porte lourdement atteinte au principe de proportionnalité. L'avis de la commission de la protection de la vie privée a-t-il été demandé?

L'intervenant observe également que l'introduction d'amendes administratives dans la législation sur le loyer aura pour conséquence que, à l'avenir, non seulement le juge de paix mais également les juges de police seront compétents pour cette législation. Or, on sait combien rendre compétents de nombreux tribunaux pour un domaine peut générer des difficultés. Comment procédera-t-on d'ailleurs en cas de récidives? Un propriétaire pourrait être condamné dans une commune A pour non-respect de l'obligation de mention et, par la suite, ne pas respecter non plus cette obligation dans une commune B. Il se peut que dans

De in uitzicht gestelde regeling kan in de praktijk zelfs niet-gewenste gevolgen hebben. Zo zou het kunnen gebeuren dat sommige eigenaars hogere huurprijzen afficheren om een aantal personen af te schrikken. De sociale doelstelling van de ter bespreking voorliggende bepalingen zou dan in de praktijk anti-sociale gevolgen hebben. Te vrezen valt dat die maatregelen uiteindelijk een achteruitgang in plaats van een vooruitgang inhouden. Zulks is des te meer te betreuren omdat het om een zo belangrijke aangelegenheid als huisvesting gaat.

De heer Verherstraeten merkt op dat het perfect doenbaar is de huurprijzen transparanter en minder persoonsgericht te maken, met name door databanken te gebruiken die door de gewesten worden beheerd. De gegevens inzake de registratie van huurovereenkomsten worden thans beheerd door de Administratie van het kadaster, de registratie en de domeinen van de FOD Financiën. Die diensten zouden naar de gewesten moeten worden overgeheveld. De gewesten zouden in dat geval de huurovereenkomsten beheren, en zo op de hoogte zijn van de diverse huurprijzen die worden gehanteerd. Ze zouden nieuwe, gedepersonaliseerde huurprijsdatabanken kunnen instellen, waardoor een heus huisvestingsbeleid zou kunnen worden gevoerd. De daarin opgenomen gegevens zouden immers de evaluatie van de ontwikkeling van de huurmarkt op diverse plaatsen vergemakkelijken. Aldus zou men dan bepaalde trends kunnen corrigeren door in sociale huisvesting te investeren.

De heer Servais Verherstraeten meent dat de verplichte affichering van de huurprijs een schending van het recht op privacy inhoudt; de huurinkomsten vormen immers een onderdeel van het inkomen. Voortaan zal de buurman van de eigenaar dus weten welk bedrag aan huurinkomsten deze laatste opstrijkt. De bewuste verplichting is een ernstige schending van het evenredigheidsbeginsel. Wordt het advies van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer ingewonnen?

De spreker merkt ook op dat de invoeging van administratieve geldboeten in de huurwetgeving met zich zal brengen dat voortaan niet alleen de vrederechters, maar ook de politierechters voor die wetgeving bevoegd zullen zijn. Het is echter bekend dat moeilijkheden kunnen rijzen als men veel rechtbanken bevoegd maakt voor een domein. Hoe zal men overigens te werk gaan in geval van recidives? Een eigenaar zou in een gemeente kunnen veroordeeld worden omdat hij de meldingsplicht niet in acht heeft genomen en zou naderhand ook in een gemeente B diezelfde verplichting met voeten kunnen treden. Het is mogelijk dat in die

cette commune B, il n'y ait pas d'application d'une amende administrative ou que la commune B n'ait pas connaissance du fait que ce bailleur a déjà reçu une amende dans la commune A... Qu'en sera-t-il si cette première amende est contestée et est pendante au tribunal de police?

L'orateur est convaincu que l'article 1716, § 2, du Code civil en projet touche à une compétence régionale et non à une compétence fédérale !

Que signifie d'ailleurs l'expression «*habitation au sens large*» et le terme «*notamment*» utilisés dans l'article 1716, § 1^{er}, du Code civil en projet? Un bailleur ayant très rapidement trouvé un locataire après avoir rempli les obligations en terme d'affichage du loyer et de mention à la commune de ce dernier, sera-t-il obligé d'attendre 14 jours avant de pouvoir conclure un contrat avec le nouveau locataire? Ces obligations de procédures prennent beaucoup de temps et peuvent s'avérer coûteuses pour le bailleur qui risque de ne pas bénéficier de revenus locatifs pendant l'intervalle de temps. Cette perte de temps portera en définitive préjudice tant au locataire qu'au bailleur!

De même, l'article 1730, § 1^{er} du Code civil en projet n'est-il pas en contradiction avec l'article 1731 du Code civil? L'article 1730, §1^{er} du Code civil actuel concerne le droit de bail au sens commun alors que l'article 1730, § 1^{er}, du Code civil en projet à trait à la loi sur les baux d'habitation. L'intervenant craint que l'obligation de dresser un état des lieux coûtera dans la pratique assez cher aux parties car elles feront appel à un tiers pour le réaliser. La formulation actuelle de l'article 1730, § 1^{er} du Code civil est d'ailleurs excellente. L'article prévoit en effet que «*s'il n'a pas été fait d'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 pour toutes voies de droit*». La charge de la preuve de dégâts repose donc déjà sur le bailleur.

Le projet prévoit également qu'un arrêté royal devra définir les conditions minimales en matière de salubrité, sécurité et habilité ainsi que les réparations à charge du bailleur qui devront figurer en annexe de tout contrat de bail. Les modifications apportées à la législation sur les loyers dans les années nonante permettaient aux bailleurs et aux locataires de conclure des accords prévoyant que le locataire réaliserait une série de travaux de rénovations en échange, par exem-

gemeente B geen administratieve boete wordt opgelegd of dat die gemeente niet weet dat die verhuurder reeds een geldboete moet betalen in gemeente A ... Wat zal er gebeuren als die eerste geldboete wordt betwist en ze hangende is bij de politierechtbank?

De spreker is ervan overtuigd dat het ontworpen artikel 1716, § 2, van het Burgerlijk Wetboek betrekking heeft op een gewestbevoegdheid en niet op een federale bevoegdheid !

Wat betekenen trouwens de uitdrukking «*bewoning in de ruime betekenis*» en de woorden «*onder meer*» in het ontworpen artikel 1716, § 2, van het Burgerlijk Wetboek? Zal een verhuurder die zeer snel een huurder heeft gevonden nadat hij de verplichting is nagekomen inzake de bekendmaking van de huurprijs en melding aan zijn gemeente, 14 dagen moeten wachten alvorens hij met de nieuwe huurder een contract mag sluiten? Die procedureverplichtingen nemen veel tijd in beslag en kunnen de verhuurder veel geld kosten omdat hij in de tussentijd geen huurinkomsten dreigt te ontvangen. Dat tijdverlies zal ten slotte zowel voor de huurder als voor de verhuurder nadelig zijn !

Is het ontworpen artikel 1730, § 1, van het Burgerlijk Wetboek voorts niet in strijd met artikel 1731 van dat Wetboek? Het huidige artikel 1730, § 1, van het Burgerlijk Wetboek heeft betrekking op het huurrecht in de algemene zin, terwijl het ontworpen artikel 1730, § 1, van het Burgerlijk Wetboek op de woninghuurwet slaat. De spreker vreest dat de verplichting om een inventaris op te stellen in de praktijk de partijen vrij veel geld zal kosten omdat ze daartoe een beroep zullen doen op een derde. De huidige formulering van artikel 1731, § 1, van het Burgerlijk Wetboek is trouwens uitstekend. Dat artikel luidt immers als volgt: «*Indien geen omstandige plaatsbeschrijving is opge maakt, 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 nu reeds bij de verhuurder.

Het wetsontwerp bepaalt ook dat een koninklijk besluit de minimumvoorwaarden inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid zal moeten vaststellen, alsmede de herstellingen ten laste van de verhuurder die als bijlage bij iedere huurovereenkomst moeten gaan. De wijzigingen die in de jaren negentig aan de huurwetgeving werden aangebracht, boden de huurders en de verhuurders de mogelijkheid overeenkomsten te sluiten naar luid waarvan de huurder renovatiewerken zou

ple, d'une diminution de loyers. Il s'agissait des contrats de rénovation, une très bonne mesure. Qu'en sera-t-il désormais si, par voie d'arrêté royal, le bailleur est impérativement tenu de toutes les réparations autres que les réparations locatives? Ceci ne risque-t-il pas d'avoir un effet pervers? Cette matière ne relève-t-elle d'ailleurs pas des régions plutôt que du fédéral? Quelles sanctions seront imposées en cas de non-ajout de cette annexe au contrat de bail?

En ce qui concerne la garantie, l'orateur partage l'avis de la ministre quant au fait que, pour certaines familles, devoir payer simultanément 3 mois de garantie et un premier mois de loyer peut constituer un obstacle important. Il faut y remédier. La réponse proposée dans le projet est-elle néanmoins la plus appropriée? Facilitera-t-elle réellement l'accès au logement des personnes bénéficiant de faibles revenus? L'intervenant en doute. Il se demande même si cette mesure ne porte pas à atteinte au principe d'égalité. En effet, les locataires «forts» devront seulement verser une garantie de deux mois alors que les locataires bénéficiant de plus faibles revenus ou ayant des problèmes de solvabilité devront verser une garantie de trois mois. Le fait de ne pas pouvoir verser directement deux mois de garantie ne risque-t-il pas d'entraîner une stigmatisation de ces personnes aux yeux de leur futur propriétaire? Cela est déjà le cas actuellement pour les candidats locataires qui bénéficient de l'intervention d'un CPAS.

De plus, force est de constater que la garantie bancaire suggérée ne constitue rien d'autre qu'une forme de crédit. Il semble logique qu'une entreprise commerciale telle qu'une banque qui est amenée à certifier une garantie réalise une évaluation du risque. Elle effectuera par exemple une étude de solvabilité avant d'accorder cette garantie. Le projet de loi prévoit que les banques seront obligées de garantir le montant total de la garantie. Quelles sont toutefois les sanctions prévues en cas de refus de la part des banques? Des concertations ont-elles eu lieu avec le secteur? Un accord a-t-il été dégagé? Certaines banques refuseront sans doute d'offrir une telle garantie en l'absence de sanction. Elles exigeront certainement une commission et le paiement des frais de dossiers. Ceci aura pour conséquence que le locataire concerné sera amené à rembourser des montants très importants et s'endettera. Qu'en sera-t-il également dans le cas de baux de courte durée? Que se passera-t-il si le contrat de location est prématurément cassé? Dans ce dernier cas, le preneur n'aura pas encore pu reconstituer le montant dû à la banque. Ceci risque de créer des problèmes.

uitvoeren in ruil voor bijvoorbeeld een verlaging van de huurprijs. Het ging om renovatiecontracten en dat was een zeer goede maatregel. Hoe zal dat nu in zijn werk gaan als de verhuurder er krachtens een koninklijk besluit toe wordt verplicht alle andere herstellingen dan de huurherstellingen te doen? Dreigt dat geen kwalijk gevolg te hebben? Behoort die aangelegenheid niet veeleer tot de bevoegdheid van de gewesten dan tot die van de federale overheid? Welke sancties zullen worden opgelegd ingeval die bijlage niet bij de huur-overeenkomst wordt gevoegd?

Wat de waarborg betreft, is de spreker het met de minister eens dat het gelijktijdig betalen van drie maanden waarborg en een eerste maand huur voor sommige gezinnen een aanzienlijk obstakel kan zijn. Daarvoor moet een oplossing worden aangereikt. Is die welke het wetsontwerp voorstelt echter de meest geschikte? Zal ze daadwerkelijk de toegang tot de huisvesting vergemakkelijken voor de minima? De spreker betwijfelt dat en vraagt zich zelfs af of die maatregel geen afbreuk doet aan het gelijkheidsbeginsel. «Kapitaalkrachtige» huurders zullen immers slechts een waarborg van twee maanden moeten storten, terwijl de huurders met een lager inkomen of die te kampen hebben met solventieproblemen een waarborg van drie maanden zullen moeten storten. Dreigt het feit dat mensen in de onmogelijkheid verkeren onmiddellijk twee maanden waarborg te betalen hen niet te stigmatiseren in de ogen van hun toekomstige eigenaar? Zulks is nu reeds het geval voor de kandidaat-huurders met een OCMW-uitkering.

Bovendien moet worden vastgesteld dat de voorgestelde bankwaarborg niets anders is dan een vorm van krediet. Het lijkt logisch dat een handelsonderneming zoals een bank die voor een waarborg moet instaan het risico raamt. Alvorens die waarborg toe te staan, zal ze bijvoorbeeld de solventie van de betrokkene nagaan. Het wetsontwerp bepaalt dat de banken het hele bedrag van de waarborg zullen moeten waarborgen. In welke sancties is echter voorzien ingeval de banken weigeren? Is overleg gepleegd met de sector? Is men tot een overeenkomst gekomen? Bij gebrek aan sanctie zullen sommige banken wellicht een dergelijke waarborg weigeren. Ze zullen zeker een commissieloon en de betaling van de dossierkosten eisen. Een en ander zal ertoe leiden dat de betrokken huurder aanzienlijke bedragen zal moeten terugbetalen en dat hij zich in de schulden zal steken. *Quid* in geval van huur-overeenkomsten van korte duur? Wat zal er gebeuren als de huurovereenkomst vroegtijdig wordt opgezegd? In dat geval zal de huurder het aan de bank verschuldigde bedrag nog niet hebben kunnen bijeengebracht. Dat dreigt voor problemen te zorgen.

M. Servais Verherstraeten répète que, comme certains acteurs concernés l'ont souligné, les mesures proposées risquent d'avoir des effets pervers et de résulter en une augmentation des prix de location. Les bailleurs seront aussi tentés de vendre leur bien. Les locataires bénéficiant de plus faibles revenus risquent de ne plus trouver d'habitation.

Enfin, l'intervenant renvoie à l'avis du Conseil d'État. Le Conseil d'État observe en effet que «*le texte néerlandais des projets et des commentaires laisse à désirer du point de vue de la correction de la langue*» (DOC 51 2873/001, p.269). L'orateur rappelle que son groupe avait déjà déploré un tel problème de correction du texte néerlandais dans le dispositif du projet de loi modifiant le Code judiciaire en vue de lutter contre l'arriéré judiciaire (DOC 51 2811/001). Les deux langues nationales sont pourtant sources de droit !

Mme Karine Lalieux (PS) salue les dispositions contenues dans le présent projet de loi portant des dispositions diverses. Elles visent à garantir un meilleur droit au logement à chacun. Le droit à un logement décent est d'ailleurs garanti dans la Constitution.

Lors de débats télévisés ou dans la presse, tous les partis plaident en faveur d'un logement pour tous les citoyens. Toutefois, quand il s'agit d'envisager concrètement la traduction de ce principe dans des textes lois, ils sont beaucoup plus frileux !

Mme Lalieux se réjouit de l'initiative prise en matière de transparence des loyers. Il s'agit d'ailleurs de l'objectif de la proposition de loi qu'elle a déposée en 2004 en vue d'améliorer le droit au logement et modifiant les dispositions du Code civil sur les baux de résidence principale et la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire (DOC 51 0670/001). La transparence des loyers constitue un élément essentiel pour lutter contre les discriminations. Les mesures avancées permettront également aux communes de disposer d'une meilleure vue de leur parc locatif. Or, cette connaissance est fondamentale pour l'élaboration de politiques de logement au niveau local, régional et fédéral. L'intervenante ne comprend donc pas pourquoi cette transparence semble déranger certains !

De heer Servais Verherstraeten herhaalt dat, zoals sommige van de betrokken actoren hebben aangegeven, de voorgestelde maatregelen kwalijke gevolgen dreigen te hebben en dat ze zouden kunnen leiden tot een verhoging van de huurprijzen. De verhuurders zullen ook geneigd zijn hun goed te verkopen. De minst-verdienende huurders dreigen geen woning meer te vinden.

Tot slot verwijst de spreker naar het advies van de Raad van State, die opmerkt dat «De Nederlandse tekst van de ontwerpen en de artikelsgewijze besprekingen (...) ondermaats [is] uit een oogpunt van correct taalgebruik. (DOC 51 2873/001, blz. 269). De spreker herinnert eraan dat zijn fractie reeds een dergelijk probleem van correct taalgebruik in het Nederlands had betreurd in het bepalend gedeelte van het wetsontwerp tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek met het oog op het bestrijden van de gerechtelijke achterstand (DOC 51 2811/001). Beide landstalen zijn nochtans bron van recht !

Mevrouw Karine Lalieux (PS) is verheugd over de bepalingen van het wetsontwerp houdende diverse bepalingen. Ze beogen voor eenieder een beter recht op huisvesting te waarborgen. Het recht op een behoorlijke huisvesting is trouwens verankerd in de Grondwet.

Tijdens de televisiedebatten of in de pers pleiten alle partijen voor huisvesting voor alle burgers. Als het erom gaat aan dat principe concreet gestalte te geven in de wetteksten, zijn ze minder enthousiast !

Mevrouw Lalieux verheugt zich over het initiatief dat is genomen om de huurprijzen transparanter te maken. Dit is overigens het doel van het door haar in 2004 ingediende wetsvoorstel tot verbetering van het recht op huisvesting en houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats en van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet (DOC 51 0670/001). De transparantie van de huurprijzen is een essentieel onderdeel van de strijd tegen discriminatie. De voorgestelde maatregelen stellen de gemeenten eveneens in staat een beter idee te krijgen van het aanbod van de huurwoningen op hun grondgebied. Die kennis is fundamenteel voor het uitwerken van een lokaal, regionaal en federaal huurbeleid. De spreekster begrijpt dus niet waarom die transparantie sommigen blijkbaar stoort.

L'obligation de dresser un état des lieux jouera aussi en faveur d'une meilleure transparence et constituera certainement une amélioration pour la qualité du logement. Cette mesure va dans le même sens que les Codes de logement adoptés dans les différentes régions.

Les mesures prévues dans le projet œuvrent donc à l'amélioration de la qualité et de l'accès au logement. Elles rééquilibrent les relations entre le propriétaire et le locataire. Ces derniers constituent en effet souvent la partie la plus fragile du contrat.

Mme Lalieux relève enfin que payer simultanément trois mois de garantie locative et un mois de loyer peut s'avérer très difficile pour certains ménages. Le projet de loi prévoit que le montant de la garantie locative à verser sur un compte bloqué sera ramené de 3 à 2 mois d'équivalent du loyer. Ce changement permettra d'augmenter la possibilité de locations par les familles.

La possibilité de constituer une garantie locative par petites étapes via une institution bancaire semble également une avancée importante. Il faudra néanmoins prévoir une évaluation de la bonne application de ce système par les banques et vérifier que chaque citoyen y a réellement accès. Pour ce faire, une collaboration avec le SPF Economie pourrait être envisagée.

M. Bart Laeremans (Vlaams Belang) fait tout d'abord remarquer que c'est une bonne chose que l'ensemble des contrats devront désormais être écrits.

L'intervenant souhaite attirer l'attention sur 2 problèmes en particulier:

– L'obligation d'afficher le montant du loyer:

Il s'agit là d'une modification d'envergure qui impliquera de grands changements. Se pose notamment le risque que les bailleurs affichent des prix bien plus élevés pour les revoir à la baisse ultérieurement.

L'on ne peut se permettre de comparer la vente d'un bien immobilier avec sa mise en location. Dans ce cas, la relation personnelle entre le bailleur et le preneur revêt une importance bien plus importante. Il est dès lors tout à fait compréhensible qu'un bailleur ne souhaite louer son bien qu'à une personne qui correspond à un profil spécifique. Les arguments sont multiples:

Ook de verplichting een plaatsbeschrijving op te stellen zal de transparantie bevorderen en stellig de kwaliteit van de woningen verbeteren..

Die maatregel sluit nauw aan bij de huisvestingscodes die in de verschillende gewesten zijn aangenomen.

De in het wetsontwerp opgenomen maatregelen strekken er dus toe de kwaliteit van en de toegang tot de huisvesting te verbeteren. Zij brengen de relaties tussen de eigenaar en de huurder opnieuw in evenwicht. Die laatste zijn immers dikwijls de meest kwetsbare partij in de contractuele relatie.

Mevrouw Lalieux wijst er tot slot op dat het gelijktijdig betalen van drie maanden huurwaarborg en een maand huur zeer moeilijk kan blijken voor bepaalde gezinnen. Het wetsontwerp bepaalt dat het bedrag van de op een geblokkeerde rekening te storten huurwaarborg van 3 op 2 maanden huur zal worden teruggebracht. Door die wijziging krijgen de gezinnen meer mogelijkheden om te huren.

De mogelijkheid een huurwaarborg stapsgewijs via een bankinstelling op te bouwen, lijkt eveneens een grote vooruitgang. Toch moet worden voorzien in een evaluatie van de goede toepassing van dit stelsel door de banken en moet erop worden toegezien dat elke burger er daadwerkelijk toegang tot heeft. Met dat doel kan een samenwerking met de FOD Economie worden overwogen.

De heer Bart Laeremans (Vlaams Belang) merkt vooreerst op dat het een goede zaak is dat alle huurcontracten voortaan schriftelijk moeten worden opgesteld.

De spreker wenst in het bijzonder de aandacht te vestigen op twee problemen:

– De verplichting het bedrag van de huur aan te plakken:

Dit is een grootschalige wijziging die grote veranderingen met zich zal brengen.

Het risico bestaat namelijk dat de verhuurders veel hogere prijzen aanplakken om die later naar beneden bij te stellen. De verhuur van een onroerend goed mag niet worden vergeleken met de verkoop ervan. Bij verhuur weegt de persoonlijke band tussen verhuurder en huurder veel zwaarder door. Het is daarom volledig te begrijpen dat een verhuurder zijn goed slechts wenst

familles nombreuses ou non, proches, affinités de caractère, etc.

Cette évolution va par ailleurs à l'encontre des principes du marché libre, en empêchant par exemple de louer son bien à un proche pour un prix bien inférieur. Or, il pourrait être tout à fait normal de vouloir faire louer un bien à un prix inférieur pour diverses raisons.

Il est également complètement aberrant de demander aux communes de sanctionner le non-respect d'une telle obligation. Les communes risquent de devenir de la sorte de véritables Big Brothers, où les agents de quartier s'enquerront du respect ou non de l'obligation d'affichage. Cela n'a absolument aucun sens. D'autres sanctions peuvent-elles par ailleurs être prévues?

– La politique de logement:

Il est évident qu'il existe un réel besoin de développer une politique de logement à certains endroits. Le parlement fédéral n'est toutefois pas le lieu approprié pour mener cette discussion, étant donné qu'il s'agit d'une compétence régionale. La question est dès lors de savoir si les régions et les communes ont effectivement été consultées sur ce projet de loi. Cette question est d'autant plus importante que cette disposition est lourde de conséquence sur la charge de travail future des communes. Est-ce que les conséquences ont correctement été évaluées? Il est certain que du personnel complémentaire sera nécessaire.

Le projet de loi aboutit à une véritable globalisation de la politique en matière de baux. La politique locale perd toute influence en la matière. L'avis du Conseil d'État n'a d'ailleurs pas été demandé.

M. Walter Muls (sp.a-spirit) attire l'attention sur l'importance du logement, qui justifie une certaine limitation de la liberté de marché. Encore aujourd'hui, bien trop de propriétaires partent du principe qu'ils peuvent tout décider lorsqu'ils font louer leur bien. Tel n'est pourtant pas le cas. Certaines pratiques doivent absolument être éradiquées. Aucune forme de discrimination ne peut encore être tolérée, tant celles fondées sur la couleur de peau que celles fondées sur d'autres critères.

L'intervenant souhaite également savoir dans quelle mesure la commission des baux a participé à la rédaction du présent projet de loi.

te verhuren aan iemand met een bepaald profiel. Daar zijn veel argumenten voor: al dan niet grote gezinnen, verwanten, overeenkomst van karakter, enzovoort.

Die evolutie gaat trouwens in tegen het beginsel van de vrije markt, bijvoorbeeld door de eigenaar te verhinderen zijn goed tegen een veel lagere prijs te verhuren aan een verwant. Het kan volkomen normaal zijn dat iemand om uiteenlopende redenen een goed tegen een lagere prijs wil verhuren.

Het is eveneens volkomen absurd de gemeenten te vragen de niet-naleving van een dergelijke verplichting te bestraffen. De gemeenten kunnen zo echte Big Brothers worden, waarbij de wijkagenten zullen verifiëren of de aanplakverplichting wordt nageleefd. Dat heeft helemaal geen zin. Kunnen ook andere sancties worden bepaald?

– het huisvestingsbeleid:

Vanzelfsprekend is er her en der een echte nood aan de ontwikkeling van een huisvestingsbeleid. Het federaal parlement is echter niet het geschikte forum om die discussie te voeren, aangezien het om een gewestelijke bevoegdheid gaat. De vraag is dus of de gewesten en de gemeenten daadwerkelijk zijn geraadpleegd over dit wetsontwerp. Die vraag is des te belangrijker aangezien die bepaling zware gevolgen heeft voor de toekomstige werklast van de gemeenten. Zijn de gevolgen juist geëvalueerd? Er zal zeker bijkomend personeel nodig zijn.

Het wetsontwerp mondt uit in een echte globalisatie van het huurbeleid. Lokaal kan geen invloed meer worden uitgeoefend op het beleid. Het advies van de Raad van State is overigens niet gevraagd.

De heer Walter Muls (sp.a-spirit) vestigt de aandacht op het belang van huisvesting, dat een zekere beperking van de marktvrijheid rechtvaardigt. Ook nu nog gaan teveel eigenaars uit van het beginsel dat zij alles kunnen beslissen wanneer zij hun goed verhuren. Dat is nochtans niet het geval. Sommige praktijken moeten absoluut worden uitgeroeid. Geen enkele vorm van discriminatie mag nog worden getolereerd, zowel die wegens de huidskleur als die wegens andere criteria.

De spreker wenst eveneens te weten in welke mate de huurcommissie heeft deelgenomen aan de redactie van dit wetsontwerp.

b) Réponses de la ministre de la Justice:

Mme Laurette Onkelinx, vice-première ministre et ministre de la Justice, souligne tout d'abord, en ce qui concerne l'article 97 en projet, qu'il serait préférable de supprimer la partie de l'article relative à l'établissement d'un registre communal. Cette solution ferait notamment suite à l'avis rendu par le Conseil d'État sur ce point.

Par rapport à l'affichage du prix, la ministre ne voit pas pourquoi l'exigence de transparence des prix ne pourrait s'appliquer aux logements. Il s'agit d'un bien de toute première importance pour de très nombreuses familles. Il est dès lors normal que les personnes à la recherche d'un logement soient averties du montant demandé. La plupart des propriétaires affichent d'ailleurs déjà à l'heure actuelle le loyer qu'ils souhaitent obtenir de la location de leur bien.

L'affichage obligatoire permettra également de lutter efficacement contre les risques de discrimination. Le Centre pour l'égalité des chances a pointé dans plusieurs de ses rapports annuels les problèmes de discrimination à l'accès au logement. Ainsi, en 2005, 8 pourcent des plaintes au centre en matière de racisme étaient en rapport avec le logement.

Le Conseil d'État s'est interrogé sur le caractère proportionnel de cette obligation par rapport à l'éventuelle publicité des revenus des propriétaires qu'elle impliquerait. Cette obligation semble être totalement proportionnelle aux objectifs poursuivis. L'intention de donner une certaine effectivité aux droits fondamentaux justifie largement le caractère très limité, voire inexistant de l'atteinte, fort subjective d'ailleurs, aux intérêts privés du propriétaire, qui pour beaucoup d'entre eux affichent déjà volontairement le prix de la location.

La sanction du non-respect de cette obligation est laissée à l'initiative des communes, à l'instar de ce qui existe pour les incivilités. Le gouvernement a fixé une fourchette pour les montants de l'amende administrative qui y est liée (entre 50 et 200 euros).

Enfin, il a également été tenu compte de l'avis du Conseil d'État, d'une part en supprimant la notion de récidive, fort difficile à établir et d'autre part, en indiquant clairement le fait que l'activation du mécanisme d'amende administrative relève de la responsabilité de la commune.

b) Antwoorden van de minister van Justitie:

Vice-eersteminister en minister van Justitie Onkelinx wijst er in verband met het ontworpen artikel 97 eerst op dat het de voorkeur zou verdienen het gedeelte van het artikel dat betrekking heeft op de totstandkoming van een gemeentelijk register weg te laten; met die oplossing wordt met name ingegaan op het advies van de Raad van State terzake.

Wat de bekendmaking van de prijs betreft, ziet de minister niet in waarom de vereiste van prijstransparantie niet op de woningen van toepassing zou mogen zijn. Het gaat voor tal van gezinnen om een zeer belangrijke aangelegenheid. Het is derhalve normaal dat mensen die op zoek zijn naar een woning in kennis worden gesteld van het gevraagde bedrag. De meeste eigenaars maken trouwens nu reeds bekend welke huurprijs ze vragen voor het verhuren van hun goed.

De verplichte bekendmaking biedt ook de mogelijkheid de risico's van discriminatie doeltreffend tegen te gaan. Het Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding heeft in verschillende van zijn jaarverslagen gewezen op de problemen van discriminatie inzake de toegang tot huisvesting. Zo had in 2005 8% van de wegens racisme bij het Centrum ingediende klachten betrekking op huisvesting.

De Raad van State heeft zich afgevraagd of die verplichting wel in verhouding zou staan tot de eventuele openbaarmaking van de inkomsten van de eigenaars, die er het gevolg van zou zijn. Kennelijk is dat volkomen het geval. Het streefdoel de fundamentele rechten een zekere effectiviteit te geven, verantwoordt zeker de zeer beperkte – om niet te zeggen onbestaande en overigens zeer subjectieve – afbreuk aan de private rechten van de eigenaars; velen onder hen maken nu al vrijwillig hun huurprijzen bekend.

Het komt de gemeenten toe te voorzien in sancties bij niet-naleving van die verplichting, net zoals dat het geval is voor overlast. De regering heeft voor de bedragen van de daaraan gekoppelde administratieve geldboete een marge vastgelegd, die gaat van 50 tot 200 euro.

Ten slotte werd rekening gehouden met het advies van de Raad van State: het begrip «reçidive» werd weggelaten omdat zulks zeer moeilijk te bewijzen valt; bovendien wordt duidelijk aangegeven dat de activering van de administratieve-geldboeteregeling onder de verantwoordelijkheid van de gemeente ressorteert.

D'autres questions portaient sur l'état des lieux obligatoire. Il ne s'agira désormais plus d'une simple faculté, mais bien d'une obligation, afin d'assurer la protection des deux parties. Aujourd'hui le système est favorable au locataire, où en l'absence d'un état des lieux, le bien est présumé rendu dans l'état reçu. Un état des lieux obligatoire permettra de rééquilibrer les droits et devoirs en faveur du bailleur. A ce titre, il est tout à fait logique de conserver l'article 1731 du Code civil, car si l'obligation n'est pas exécutée, on retombe sur le régime actuel de présomption. Il s'agit d'une sorte de sanction civile de la non-exécution de l'obligation d'établir un état des lieux.

Pour ce qui concerne les normes de salubrité, il n'y a aucune augmentation de la charge administrative, les annexes standards étant uniformes par région et devront uniquement être jointes au contrat de bail.

L'article ne fait qu'une référence aux normes régionales, sans bien entendu, y toucher. Il n'y a donc aucun empiètement de compétence. La ministre rappelle à ce titre que les règles de droit civil régissant le contrat de bail sont toujours bien de compétence fédérale. Afin qu'il n'y ait plus d'ambiguïté à cet égard, il n'est plus fait mention des dispositions régionales relatives aux normes fixées par les différents codes du logement, puisqu'il s'agit de rendre ces normes impératives, ce qui n'est pas le cas pour les annexes.

Quant aux travaux, toutes les dispositions de la loi de 1991 sont impératives. Le projet de loi ne fait qu'intégrer les dispositions relatives aux travaux dans les principes de la loi de 1991. En effet, il a semblé que l'équilibre entre les droits et devoirs du locataire et du bailleur serait mieux assuré si le bailleur ne pouvait plus «indûment» mettre dans le contrat un certain nombre de travaux à charge du locataire, qui lui incombe normalement. Par ailleurs, cela ne préjudicie en rien la pratique des baux à rénovation, étant donné que ceux-ci peuvent être conclus sur base des règles de droit commun du Code civil.

En ce qui concerne la garantie locative, la ministre a tenu plus d'une demi-dizaine de réunions avec le secteur bancaire. Cette concertation a permis d'améliorer grandement le texte.

Andere vragen hadden betrekking op de verplichte plaatsbeschrijving. Voortaan is het opstellen van een plaatsbeschrijving niet langer een mogelijkheid, maar een verplichting, die de bescherming van de beide partijen beoogt. De huidige regeling speelt in het voordeel van de huurder: bij gebrek aan een plaatsbeschrijving wordt het pand verondersteld te zijn verhuurd in de staat waarin het zich bevindt als de huurder het verlaat. Door een plaatsbeschrijving op te leggen, zullen de rechten en plichten kunnen worden herschikt ten voordele van de verhuurder. In dat verband is het volkomen logisch dat artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek wordt behouden: als de verplichting niet ten uitvoer wordt gelegd, valt men terug op de huidige regeling, die op «vermoeden» steunt. Het gaat om een soort burgerrechtelijke sanctie voor het niet-uitvoeren van de verplichting een plaatsbeschrijving op te stellen.

Met betrekking tot de gezondheidsnormen wordt de administratieve werklast niet verhoogd: aangezien de standaardbijlagen eenvormig zijn per gewest, moeten zij alleen bij de huurovereenkomst worden gevoegd.

Het artikel verwijst alleen maar naar de gewestelijke normen, zonder er uiteraard aan te raken. Er is dus geen bevoegdheidsoverschrijding. De minister herinnert er in dat opzicht aan dat de burgerrechtelijke regelgeving inzake de huurovereenkomst nog altijd een federale bevoegdheid is. Om op dat vlak alle dubbelzinnigheid te voorkomen, wordt niet langer verwezen naar de gewestelijke bepalingen met betrekking tot de door de verschillende huisvestingscodes vastgestelde regels, aangezien die normen dwingend moeten worden, wat niet het geval is voor de bijlagen.

Aangaande de werkzaamheden zijn alle bepalingen van de wet van 1991 dwingend. Het wetsontwerp neemt de bepalingen in verband met de werkzaamheden louter op in de principes van de wet van 1991. Kennelijk is het evenwicht tussen de rechten en de plichten van de huurder en de verhuurder immers beter gewaarborgd als de verhuurder in de overeenkomst een aantal werkzaamheden die normalerwijze te zijnen laste zijn, niet langer «ten onrechte» op de huurder kan afwentelen. Voorts doet de in uitzicht gestelde regeling geenszins afbreuk aan de praktijk van de renovatieovereenkomsten, aangezien die op grond van de gemeenrechtelijke regels van het Burgerlijk Wetboek kunnen worden gesloten.

In verband met de huurwaarborg heeft de minister meer dan vijf keer vergaderd met de banksector. Dankzij dat overleg kon de tekst fors worden verbeterd.

c) Répliques

M. Servais Verherstraeten (CD&V) aimerait savoir si une concertation a eu lieu avec l'Association belge des banques (ABB). En est-il de même pour les CPAS et la Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG)?

La ministre répond que l'ABB a effectivement été consultée. Tel n'est par contre pas le cas de la VVSG ou des CPAS. Cela ne semble toutefois pas nécessaire étant donné qu'un amendement n° 1 a été déposé afin de supprimer le texte qui aurait pu faire l'objet d'une concertation avec la VVSG et les CPAS.

M. Servais Verherstraeten (CD&V) regrette que la commission de la protection de la vie privée n'ait pas été consultée sur l'obligation d'afficher le montant du loyer demandé. Cette mesure n'est en effet pas anodine. Le Conseil d'Etat lui-même reste d'ailleurs dubitatif. Il s'agit tout de même d'un revenu pour les particuliers.

Si l'idée de vouloir lutter contre la discrimination et le racisme en particulier est défendable, il ne semble pas pertinent d'intervenir par le biais d'une modification de la loi sur les baux. Il aurait été préférable de fonder son action sur les instruments existants, spécifiques à cette problématique.

M. Melchior Wathelet (cdH) pense lui aussi que l'obligation d'affichage pose un problème du point de vue de la protection de la vie privée. On ne peut comparer cette situation à l'obligation pour un commerçant d'afficher le prix d'un produit qu'il vend. D'ailleurs, lorsqu'un particulier souhaite revendre sa voiture, il n'a aucune obligation d'en afficher le prix.

Se pose également la question de la pertinence d'une telle mesure, si le montant affiché peut tout de même être discuté lors de la conclusion du contrat.

M. Bart Laeremans (Vlaams Belang) estime que cette mesure sera tout à fait contre-productive. Il semble en effet logique que les bailleurs déclarent des prix bien plus élevés pour après en débattre. Il est également probable qu'ils tentent d'abord de faire louer leur bien par des voies alternatives, avant d'afficher effectivement le bien en question.

c) Replieken

De heer Servais Verherstraeten (CD&V) wenst te weten of overleg is gepleegd met de Belgische vereniging van banken (BVB), de OCMW's en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG).

De minister antwoordt dat de BVB inderdaad werd geraadpleegd, maar de OCMW's en de VVSG niet. Zulks lijkt evenwel niet nodig, aangezien amendement nr. 1 werd ingediend, dat beoogt de tekst weg te laten waarover men met de VVSG en de OCMW's had kunnen overleggen.

De heer Servais Verherstraeten (CD&V) betreurt dat de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer niet werd geraadpleegd over de verplichting om de gevraagde huurprijs te vermelden. Die maatregel is immers niet zo onschuldig. Zelfs de Raad van State heeft trouwens zijn twijfels. Uiteindelijk staan er inkomsten voor privépersonen op het spel.

De wil om discriminatie, en racisme in het bijzonder, te bestrijden, is weliswaar een lovenswaardige zaak, maar het lijkt niet aangewezen zulks te doen door de huurwet te wijzigen. Men had zich daarvoor beter bediend van de bestaande instrumenten, die specifiek op dat vraagstuk zijn afgestemd.

Ook *de heer Melchior Wathelet (cdH)* meent dat die verplichting om de huurprijs te vermelden een probleem doet rijzen met betrekking tot de bescherming van het privéleven. Die situatie kan niet vergeleken worden met de verplichting van een handelaar om de prijs te vermelden van een product dat hij verkoopt. Wanneer een privépersoon zijn wagen wenst door te verkopen, is hij trouwens geenszins verplicht de prijs daarvan te vermelden.

Voorts rijst de vraag of een soortgelijke maatregel wel relevant is, als over het vermelde bedrag sowieso kan worden onderhandeld bij het sluiten van de overeenkomst.

De heer Bart Laeremans (Vlaams Belang) meent dat die maatregel volkomen contraproductief zal werken. Het lijkt immers niet meer dan logisch dat de verhuurders fors hogere prijzen zullen aangeven, en er achteraf nog over onderhandelen. Mogelijk proberen ze ook eerst hun pand via andere wegen te verhuren, vooraleer ze effectief «te huur» afficheren.

L'intervenant se demande également si les sanctions prévues par le projet de loi sont effectivement de nature administrative ou si elles ne revêtent pas plutôt un caractère pénal.

V. — DISCUSSION DES ARTICLES

A. Projet de loi portant des dispositions diverses (art. 1 à 3, 84, 97 à 101 et 209 à 212)

TITRE II

Simplification administrative

CHAPITRE PREMIER

Modification de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851

Art. 1 à 3

Ces dispositions ne font l'objet d'aucun commentaire.

Les articles 1^{er} à 3 sont successivement adoptés à l'unanimité.

TITRE VI

Justice

CHAPITRE PREMIER

Modification de la loi du 25 février 2003 portant création de la fonction d'agent de sécurité en vue de l'exécution des missions de police des cours et tribunaux et le transfert des détenus

Art. 84

M. Jean-Pierre Malmendier (MR) pense qu'il serait préférable de modifier l'article 37bis de la loi du 5 août 1992, auquel l'article en projet fait référence. Cette disposition laisse la possibilité, mais n'impose pas aux fonctionnaires et agents de police de menotter une personne dans des cas précis. Un problème assez particulier pourrait toutefois se poser dans le cas où un agent aurait à menotter un des ses supérieurs par exemple. Bien que le comportement de son supérieur puisse justifier la mise des menottes, la crainte pour d'éventuelles représailles ultérieures pourraient rebuter l'agent

Voorts vraagt de spreker zich af of het bij de in het wetsontwerp opgenomen sancties wel degelijk om administratieve sancties gaat, en niet veeleer om strafrechtelijke sancties.

V. — BESPREKING VAN DE ARTIKELEN

A. Wetsontwerp houdende diverse bepalingen (art. 1 tot 3, 84, 97 tot 101 en 209 tot 212)

TITEL II

Administratieve vereenvoudiging

HOOFDSTUK 1

Wijziging van de hypotheekwet van 16 december 1851

Art. 1 tot 3

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 1 tot 3 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

TITEL VI

Justitie

HOOFDSTUK 1

Wijziging van de wet van 25 februari 2003, houdende de inrichting van de functie van veiligheidsbeambte met het oog op de uitvoering van de taken die betrekking hebben op de politie van hoven en rechtbanken en de overbrenging van gevangenen

Art. 84

Volgens *de heer Jean-Pierre Malmendier (MR)* ware het beter artikel 37bis van de wet van 5 augustus 1992 te wijzigen, waarnaar het ontworpen artikel verwijst. Die bepaling houdt voor de politieambtenaren en -agenten de mogelijkheid, maar niet de verplichting in om een persoon in welbepaalde gevallen te boeien. Er kan evenwel een bijzonder probleem rijzen wanneer een agent bijvoorbeeld één van zijn meerderen handboeien moet omdoen; ook al gedraagt de meerdere zich dusdanig dat hij terecht wordt geboeid, dan nog zou de betrokken agent daarvoor kunnen terugdeinzen, uit

concerné. En imposant que les menottes soient mises dans les cas énumérés, l'on permet de régler ce problème délicat.

La ministre précise qu'il s'agit là d'une compétence du ministre de l'Intérieur.

*
* *

Cet article est adopté par 9 voix contre 1 et 1 abstention.

CHAPITRE III

Modifications de la loi du 20 février 1991 relative aux baux à loyer portant sur les résidences principales

Art. 97

M. Servais Verherstraeten (CD&V) a une série de questions et de réserves à formuler à propos de cet article, et plus particulièrement à propos de l'exposé des motifs qui renvoie à la théorie de l'«offre au public» (DOC 51 2873/001, p. 70).

- Entend-on par là une offre «contraignante»? Dans l'affirmative, la notification par le candidat-locataire de son «acceptation» au propriétaire, par exemple au moyen d'une lettre (recommandée) donne naissance au contrat. Que se passe-t-il s'il n'y a pas de preuve écrite? Comment doit-on lire cette disposition conjointement avec le nouvel article 1^{er} bis, en projet, de la loi sur les baux à loyer (DOC 2874/01)? Comment doit-on apporter la preuve d'un contrat oral?

- Existe-t-il encore une possibilité de négociier, par exemple au sujet du loyer? Que faire si des négociations sont menées avec plusieurs candidats-locataires? Existe-t-il une possibilité de louer au locataire plus offrant, ou le bailleur doit-il accepter la personne qui se présente la première?

- N'y a-t-il pas un risque que le bailleur fixe un loyer si élevé que celui-ci en devient dissuasif pour une catégorie moins aisée ou non souhaitée de candidats-locataires, de sorte que la loi n'atteindra pas son objectif? Que se passe-t-il si le bailleur, qui recherche une catégorie solvable et/ou ciblée de candidats-locataires, diminue son loyer par la suite? Existe-t-il un contrôle du loyer réellement convenu, ou ce contrôle est-il nécessaire?

vrees voor eventuele latere vergeldingsmaatregelen. Door de gevallen op te sommen waarin iemand de handboeien moeten worden aangelegd, kan dat netelige knelpunt worden geregeld.

De minister préciseert dat die aangelegenheid onder de bevoegdheid van de minister van Binnenlandse Zaken valt.

*
* *

Artikel 84 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 en 1 onthouding.

HOOFDSTUK III

Wijzigingen van de wet van 20 februari 1991 betreffende de huurcontracten inzake de hoofdverblijfplaatsen

Art. 97

De heer Servais Verherstraeten (CD&V) heeft een aantal vragen en bedenkingen bij dit artikel en meer bepaald met de toelichting die verwijst naar de theorie van het «aanbod aan het publiek» (DOC 51 2873/001, blz. 70).

- Wordt hier een «bindend» aanbod bedoeld? Zo ja, wanneer de kandidaat-huurder aan de verhuurder kennis geeft van de «aanvaarding» dan komt de overeenkomst tot stand, bijvoorbeeld door middel van een (aangetekende) brief. Wat indien er geen schriftelijk bewijs is? Hoe moet dit samen gelezen worden met het ontworpen nieuwe artikel 1bis van de woninghuurwet (DOC 2874/01)? Hoe moet het bewijs geleverd worden van een mondelinge overeenkomst?

- Is er nog een onderhandelingsmogelijkheid, bijvoorbeeld in verband met de huurprijs? Wat te doen wanneer met meerdere kandidaat-huurders wordt onderhandeld? Is er een mogelijkheid om te verhuren aan de meest biedende huurder, of moet de verhuurder de persoon aanvaarden die zich eerst aanbiedt?

- Bestaat er niet het gevaar dat de verhuurder zijn huurprijs zo hoog stelt, dat een minder gegoede of niet-gewenste categorie van kandidaat-huurders worden afgeschrikt, zodat het beoogde doel van de wet niet wordt bereikt? Wat wanneer de verhuurder, op zoek naar een solvabele en/of beoogde categorie van kandidaat-huurder, zijn huurprijs later verminderd? Is er controle (nodig) op de werkelijk overeengekomen huurprijs?

· Amende administrative: la hauteur de l'amende dissuadera-t-elle réellement un bailleur? Quid en cas de récidive?

Le tribunal de police est compétent pour l'amende administrative. Le dédale des tribunaux compétents dans une seule matière s'étend encore. Cela représente en outre une surcharge inutile pour les tribunaux de police qui expriment actuellement déjà de vives réserves au sujet de toutes sortes d'amendes administratives.

· Quelles ne sont pas les tracasseries administratives qui sont imposées au bailleur (souvent un simple citoyen): d'abord, une notification à la commune, ensuite une notification de la cessation de la location (est-ce également obligatoire lorsqu'un contrat de bail est conclu?)

Les particuliers ont-ils le droit de consulter à tout moment les banques de données communales?

Existe-t-il un droit de renonciation en faveur du preneur? Est-il possible, en cas de contestation persistante, d'introduire une procédure devant le juge de paix? Le preneur reste-t-il lié par le contrat lorsque le bailleur prouve qu'il a respecté la loi? Dans cette situation, les relations bailleur-preneur sont vraisemblablement déjà perturbées et la confiance risque d'être compromise dès le départ. Le délai de dix jours imposé par le projet de loi semble irréaliste: le bailleur doit réagir dans les dix jours suivant la date à laquelle l'avis de renonciation lui a été «signifié». Cette notion n'est-elle pas sujette à interprétation?

L'article 1716 du Code civil relève-t-il du droit commun du bail? Cette disposition s'applique-t-elle aux baux commerciaux et aux baux à ferme portant sur un immeuble également destiné au «logement au sens large du terme»? Le droit commun de la location d'immeubles s'applique en principe à tous les baux, à condition que les lois (spéciales) n'y dérogent pas (voir, par exemple, l'article 1730 § 4, du Code civil).

La disposition à l'examen s'applique-t-elle également aux terrains de camping (location de chalets, de caravanes)?

M. Thierry Giet (PS) et consorts déposent un amendement n° 1 (DOC 51 2873/014), en vue de supprimer le paragraphe 2 de l'article 1716, proposé, ceci dans un souci de sécurité juridique. L'amendement fait d'ailleurs suite à l'avis n° 42.374/2 du Conseil d'Etat.

· Administratieve geldboete: zal de omvang van de geldboete een verhuurder effectief afschrikken? Wat met de recidive?

Voor de administratieve geldboete is de politierechtbank bevoegd. Het doolhof van bevoegde rechtbanken in één materie wordt weer groter. Dit betekent bovendien een onnodige overbelasting van de politierechtbanken, die nu al hun grote bedenkingen hebben bij alle soorten van administratieve geldboeten.

· Welke administratieve rompslomp wordt aan de verhuurder (dikwijls eenvoudige burgers) niet opgelegd: eerst melding aan de gemeente, nadien melding van niet verdere verhuring (is dit ook verplicht wanneer een huurovereenkomst is afgesloten?)

· Is er te allen tijde een inzagerecht voor particulieren van de bij de gemeente aangelegde databanken?

· Is er een verzekeringsrecht voor de huurder? Is het bij blijvende betwisting mogelijk om een procedure bij de vrederechter te starten? Blijft de huurder gebonden door het contract wanneer de verhuurder aantoonde de wet te hebben nageleefd? De verhouding verhuurder-huurder is in dat geval wellicht al verstoord, met alle risico op een reeds van den beginne af vertroebelde vertrouwensrelatie. De termijn van tien dagen die het ontwerp oplegt lijkt niet realistisch: de verhuurder moet reageren binnen tien dagen nadat het verzakingsbericht hem wordt «aangeboden» – interpretatiemoeilijkheden?

· Artikel 1716 BW ressorteert onder het gemeen huurrecht? Geldt de bepaling ook wanneer inzake handelshuur en pacht het verhuurde goed ook bestemd is voor «bewoning in de ruime zin van het woord»? Het gemeenterecht inzake huur van onroerende goederen geldt in de regel voor alle huurovereenkomsten, voor zover de (bijzondere) wetten er niet van af wijken (zie bv. art. 1730 § 4 Burgerlijk Wetboek).

· Geldt de bepaling ook voor kampeerterreinen (verhuren van chalets, caravans)?

De heer Thierry Giet (PS) c.s. dient amendement nr. 1 (DOC 51 2873/014) in teneinde § 2 van het ontworpen artikel 1716 te schrappen omwille van de rechtszekerheid. Het amendement geeft trouwens gevolg aan advies nr. 42.374/2 van de Raad van State.

Mme Laurette Onkelinx, vice-premier ministre et ministre de la Justice, souligne, que, hormis l'obligation d'afficher le prix demandé, la situation actuelle ne change pas. Le bailleur et le candidat-preneur ont comme avant toute la latitude pour négocier et le cas échéant modifier le montant du loyer.

En ce qui concerne les amendes administratives, l'objectif est de retirer la notion de récidive et de laisser la possibilité aux communes d'en déterminer le montant dans une fourchette allant de 50 à 200 euros.

La ministre n'est par ailleurs pas convaincue que l'obligation d'afficher le prix entraînera une hausse des prix mentionnés. Il ne faut tout de même pas perdre de vue qu'en exigeant un prix trop élevé, même à négocier, l'on risque d'effrayer une clientèle potentielle. Si le propriétaire souhaite louer son bien rapidement, il n'aura aucun intérêt à procéder de la sorte.

En ce qui concerne les autres questions, celles-ci portent sur le paragraphe 2 que l'amendement n° 1 vise à supprimer et que la ministre soutient.

M. Bart Laeremans (Vlaams Belang) se réjouit du dépôt d'un tel amendement. Il était absolument nécessaire de suivre le Conseil d'Etat sur ce point.

M. Melchior Wathelet (cdH) s'interroge quant aux conséquences de l'obligation d'affichage sur la nature du contrat de bail. Est-ce que le fait pour une personne d'accepter le prix demandé par le propriétaire entraîne conclusion immédiate du contrat? Cette question se pose particulièrement lorsque l'offre est complète et clairement rédigée.

M. André Perpète (PS) fait remarquer que cette théorie s'applique en matière de vente, mais pas dans le cadre d'un contrat de location.

M. Alfons Borginon (VLD) estime, lui aussi, que la comparaison avec un contrat de vente n'est pas totalement possible. Il existe en effet de nombreux éléments à prendre en compte dans le cadre d'un bail, qui font que la simple acceptation, par le candidat-preneur, du prix ou des quelques éléments affichés ne peut aboutir à la conclusion automatique du contrat. Il en va par exemple ainsi de la possibilité ou non pour le locataire de sous-louer.

Mevrouw Laurette Onkelinx, vice-eersteminister en minister van Justitie, wijst erop dat, behalve de verplichting de prijs bekend te maken, de huidige situatie ongewijzigd blijft. De verhuurder en de kandidaat-huurder hebben zoals voorheen alle vrijheid om over de huurprijs te onderhandelen en hem in voorkomend geval te wijzigen.

Wat de administratieve geldboeten betreft, is het de bedoeling het begrip «reclive» weg te laten en de gemeenten de mogelijkheid te bieden het bedrag van de boete te bepalen in een bandbreedte gaande van 50 tot 200 euro.

De minister is er voorts niet van overtuigd dat de verplichting de prijs bekend te maken een verhoging van de vermelde prijzen met zich zal brengen. Men mag toch niet uit het oog verliezen dat als men een hoge prijs vraagt, ook al kan daarover worden onderhandeld, men potentiële klanten dreigt af te schrikken. Als de eigenaar zijn goed snel wil verhuren, zal hij er geen enkel belang bij hebben zo te werk te gaan.

De andere vragen hebben betrekking op § 2 die amendement nr. 1 beoogt te schrappen en de minister steunt dat amendement.

De heer Bart Laeremans (Vlaams Belang) is verheugd over de indiening van een dergelijk amendement. Het was absoluut noodzakelijk de Raad van State op dat punt te volgen.

De heer Melchior Wathelet (cdH) heeft vragen over de gevolgen van de verplichte bekendmaking voor de aard van het huurcontract. Brengt het feit dat iemand met de door de eigenaar gevraagde prijs instemt met zich dat de overeenkomst meteen gesloten is? Die vraag rijst meer bepaald als het aanbod volledig en duidelijk geredigeerd is.

De heer André Perpète (PS) merkt op dat die theorie geldt inzake verkoop, maar niet in het kader van een huurovereenkomst.

Ook *de heer Alfons Borginon (VLD)* vindt dat de vergelijking met een verkoopovereenkomst niet helemaal opgaat. In het kader van een huurovereenkomst moeten immers tal van elementen in aanmerking worden genomen waardoor de loutere aanvaarding door de kandidaat-huurder van de prijs of van de paar bekendgemaakte elementen niet kan leiden tot het automatisch sluiten van het contact. Dat geldt bijvoorbeeld voor de mogelijkheid voor de huurder het goed al dan niet onder te verhuren.

La ministre explique en effet que l'accord n'est complet, que s'il porte sur l'ensemble de l'offre, dont le prix ne constitue qu'un des éléments. Ainsi, la durée du bail doit également être précisée par exemple.

M. Melchior Wathelet (cdH) en conclut donc que les données fournies ne sont que de nature purement indicative. Si le propriétaire le souhaite, il pourra augmenter le prix demandé lors de la négociation.

M. Servais Verherstraeten (CD&V) se demande si cet article porte uniquement sur les résidences principales ou sur l'ensemble des biens affectés à l'habitation. Il existe en effet une incertitude dans la mesure où le titre du chapitre III, de même que l'exposé des motifs, parlent de résidences principales, alors que l'article vise le deuxième cas.

La ministre confirme que ce sont bien les biens affectés à l'habitation dans leur ensemble qui sont concernés par cette disposition. Les autres biens, tels que les bureaux par exemple, ne le sont pas.

Mme Marie-Christine Marghem (MR) aimerait savoir si un budget a été prévu, afin que les communes puissent ériger les sanctions envisagées. Il est évident qu'un système doit être mis en place, ce qui causera des dépenses.

M. Melchior Wathelet (cdH) s'étonne de retrouver un montant d'une amende administrative dans le Code civil. Il s'agit là d'une première.

La ministre fait remarquer que le Conseil d'Etat n'a pas fait de remarques à ce sujet.

Quant aux moyens financiers, il est clair que c'est aux communes de décider ou non de protéger leurs citoyens-locataires en développant un système de sanction.

M. Servais Verherstraeten (CD&V) se demande tout de même si l'objectif est effectivement de lutter contre les discriminations ou simplement de bloquer les prix des loyers, comme le ministre Dupont l'a laissé entendre.

La ministre n'est pas au courant des propos tenus par le ministre Dupont. Par contre, il est clair que l'objectif de cette disposition n'est pas de bloquer les prix. L'objectif est bel et bien d'éviter toute discrimination et de faciliter la tâche des candidats-locataires dans leurs recherches.

De minister geeft aan dat de overeenkomst inderdaad alleen volledig is als ze betrekking heeft op het hele aanbod, waarvan de prijs slechts een van de elementen is. Zo moet bijvoorbeeld ook de duur van de huurovereenkomst worden gepreciseerd.

De heer Melchior Wathelet (cdH) leidt daaruit af dat de verstrekte gegevens louter indicatief zijn. Als de eigenaar dat wenst, kan hij de gevraagde prijs verhogen tijdens de onderhandeling.

De heer Servais Verherstraeten (CD&V) vraagt of dit artikel alleen op de hoofdverblijfplaats dan wel op alle voor bewoning bestemde goederen betrekking heeft. Er bestaat immers onzekerheid omdat het opschrift van hoofdstuk III en de memorie van toelichting het over de hoofdverblijfplaatsen hebben, terwijl in het artikel sprake is van het tweede geval.

De minister bevestigt dat die bepaling wel degelijk op alle voor bewoning bestemde goederen betrekking heeft. De andere goederen, zoals bijvoorbeeld de kantoren, vallen daar echter niet onder.

Mevrouw Marie-Christine Marghem (MR) wenst te weten of in een budget is voorzien zodat de gemeenten de overwogen sancties kunnen instellen. Het ligt voor de hand dat er een regeling moet komen en dat zulks uitgaven met zich zal brengen.

De heer Melchior Wathelet (cdH) is verwonderd dat in het Burgerlijk Wetboek een bedrag van een administratieve geldboete wordt vermeld. Dat is een primeur.

De minister wijst erop dat de Raad van State daarover geen opmerkingen heeft gemaakt.

Wat de financiële middelen betreft, ligt het voor de hand dat de gemeenten moeten beslissen of ze hun burgers-huurders al dan niet beschermen door een sanctieregeling uit te werken.

De heer Servais Verherstraeten (CD&V) vraagt niettemin of het wel degelijk de bedoeling is de discriminaties te bestrijden of gewoonweg de huurprijzen te blokkeren, zoals minister Dupont heeft laten verstaan.

De minister heeft geen weet van wat minister Dupont heeft gezegd. Het is daarentegen duidelijk dat die bepaling niet tot doel heeft de prijzen te blokkeren. Het is wel degelijk de bedoeling iedere discriminatie te voorkomen en het zoeken te vergemakkelijken voor de kandidaat-huurders.

La ministre souligne que la violation du principe d'égalité n'a pas été soulevée par le Conseil d'État. Elle s'est d'ailleurs déjà exprimée sur ce sujet.

Le système envisagé prévoit un certain nombre de gardes fou pour les banques, ainsi que certains avantages, telles que la possibilité de garder les intérêts jusqu'à la fin de la reconstitution. Quand la garantie bancaire est constituée par mensualité, l'équilibre atteint devra assurer une participation sans trop de problèmes de la part des banques.

Des réunions avec des fédérations de CPAS ont également eu lieu, qui accueillent très favorablement la mesure moyennant la discussion d'un accord-cadre entre eux et les banques. La ministre s'y attellera une fois la loi votée.

M. Bart Laeremans (Vlaams Belang) constate que s'il existe une obligation de mentionner le prix du loyer en cas d'affichage, il n'existe aucune obligation dans le chef du propriétaire de procéder à un affichage.

La ministre répond par l'affirmative.

*
* *

L'amendement n° 1 est adopté par 8 voix et 1 abstention.

L'article, tel qu'amendé, est adopté par 7 voix contre 2.

De minister onderstreept dat de Raad van State niet heeft gewezen op enige schending van het gelijkheidsbeginsel. Zij heeft zich terzake trouwens reeds uitgesproken.

De overwogen regeling voorziet voor de banken in een aantal beschermingsmaatregelen en sommige voordelen, zoals de mogelijkheid de intresten te behouden totdat de zogenaamde «wederherstelling» volledig rond is. Wanneer de bankgarantie met maandelijkse schijven wordt aangelegd, zal die evenwichtige regeling er wellicht voor zorgen dat de banken zonder al te veel moeilijkheden participeren.

Voorts hebben vergaderingen plaatsgehad met verenigingen van ocmw's, die de maatregel erg gunstig onthalen, op voorwaarde dat er overleg komt tussen hen en de banken over een kaderovereenkomst. Zodra de wet is aangenomen, zal de minister die zaak aanpakken.

De heer Bart Laeremans (Vlaams Belang) constateert dat er weliswaar een verplichting bestaat de huurprijs te vermelden in geval van bekendmaking, maar dat er voor de eigenaar geen enkele verplichting tot bekendmaking is.

De minister beaamt dat.

*
* *

Amendement nr. 1 wordt aangenomen met 8 stemmen en 1 onthouding.

Het aldus geamendeerde artikel wordt aangenomen met 7 tegen 2 stemmen.

Art. 98

L'article 98 vise à préserver les parties des éventuels litiges liés aux dégâts matériels dans le bien occupé, en cours de bail ou à la fin du bail. Un état des lieux contradictoire sera obligatoirement dressé avant l'entrée en jouissance ou dans le mois qui suit celle-ci par le bailleur et le preneur.

M. Bart Laeremans (Vlaams Belang) considère que cette disposition entraînera inutilement des frais pour les locataires. Le bailleur qui n'apporte pas de modifications importantes au bien peut utiliser à plusieurs reprises le même état des lieux et peut à chaque fois faire payer la moitié du prix d'établissement de ce document par le nouveau locataire.

Le ministre répond que le document ne doit pas nécessairement être établi par un expert et que l'établissement d'un inventaire ne doit pas nécessairement aller de pair avec une dépense importante. En outre, il est également possible d'insérer dans le bail une disposition relative à la manière dont le coût de l'inventaire sera réparti.

M. Claude Marinower (VLD) fait observer que l'état des lieux peut également être dressé sans frais.

Le ministre le confirme. Le projet de loi ne modifie pas la législation existante sur ce point.

M. Melchior Wathelet (cdH) demande si le non-respect de cette disposition est punissable.

Le ministre répond que, dans ce cas, il est présumé que le locataire quitte le bien, au terme de la location, dans l'état dans lequel il l'a reçu.

M. Melchior Wathelet (cdH) infère de la réponse de la ministre que seul le bailleur est désavantagé par l'absence d'état des lieux et il ne voit pas l'utilité de l'obligation de dresser un état des lieux. Le bailleur en subira alors les conséquences.

Le ministre répond que le projet défend en effet tant les intérêts du preneur que ceux du bailleur. L'état des lieux doit être enregistré en même temps que le bail. En l'absence d'enregistrement, il reste néanmoins opposable au preneur qui a signé le document. L'enregistrement est gratuit, même s'il n'est pas effectué en même temps que l'enregistrement du bail.

Art. 98

Dit artikel is bedoeld om de partijen te beschermen tegen eventuele geschillen in verband met de materiële schade in het gehuurde goed tijdens de loop of bij het einde van de huurovereenkomst. Er zal verplichtend een tegensprekelijke plaatsbeschrijving worden opgesteld door de verhuurder en de huurder alvorens het goed betrokken wordt of binnen de maand die daarop volgt.

De heer Bart Laeremans (Vlaams Belang) meent dat deze bepaling de huurders nodeloos op kosten zal jagen. De verhuurder die geen ingrijpende veranderingen aan het goed doet kan verschillende malen gebruik maken van dezelfde plaatsbeschrijving en kan de prijs voor het opstellen van dit document telkens opnieuw voor de helft laten betalen door de nieuwe huurder.

De minister antwoordt dat het document niet noodzakelijk door een deskundige moet worden opgesteld en dat het opstellen van een inventaris niet noodzakelijk een grote meerkost zal betekenen. Bovendien is het ook mogelijk om in de huurovereenkomst een bepaling op te nemen over de wijze waarop de kosten voor de inventaris zullen verdeeld worden.

De heer Claude Marinower (VLD) merkt op dat de plaatsbeschrijving ook zonder kosten kan opgemaakt worden.

De minister bevestigt dit. Het ontwerp wijzigt de bestaande wetgeving op dit punt niet.

De heer Melchior Wathelet (cdH) wil weten of het niet naleven van deze bepaling strafbaar is.

De minister antwoordt dat 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.

De heer Melchior Wathelet (cdH) besluit uit het antwoord van de minister dat alleen de verhuurder nadeel ondervindt van het feit dat geen inventaris werd opgesteld en ziet het nut van de verplichting om een inventaris op te stellen niet in. De verhuurder zal er dan de gevolgen dragen.

De minister antwoordt dat het ontwerp inderdaad zowel de belangen van de huurder als de verhuurder behartigt. De inventaris moet geregistreerd worden samen met het huurcontract. Indien die registratie niet gebeurt blijft ze niettemin tegenstelbaar aan de huurder die het document ondertekend heeft. De registratie is kosteloos, zelfs indien ze niet tegelijk met de registratie van het huurcontract gebeurt.

*
* *

L'article est adopté par 7 voix contre 2.

Art. 99

Cet article modifie l'article 1731 du Code civil.

M. Servais Verherstraeten (CD&V) considère que cette nouvelle disposition ne permettra plus de conclure des contrats de rénovation dans lesquels le preneur prend en charge un certain nombre de réparations locatives en contrepartie d'une réduction du loyer.

La ministre dément cette interprétation. Les règles prévues par la loi de 1991 comportaient des exceptions au droit commun et visaient la protection du locataire. La nouvelle disposition ne porte pas atteinte aux règles relevant du droit commun, comme la possibilité de conclure des contrats de rénovation.

M. Claude Marinower (VLD) propose d'améliorer le texte néerlandais de l'article en projet, car il s'agit d'une traduction par trop littérale du texte français. Il propose de remplacer le 2° par le texte suivant: «*De in het vorige lid beoogde minimumvoorwaarden zijn van dwingend recht en moeten bij de huurovereenkomst worden gevoegd*».

La commission souscrit à cette correction technique.

Le membre estime par ailleurs que le texte gagnerait en clarté si l'entrée en vigueur faisait l'objet d'un alinéa distinct.

M. Servais Verherstraeten (CD&V) fait observer à cet égard que l'exposé des motifs indique que la disposition à l'examen est applicable immédiatement aux contrats de bail en cours alors que l'article lui-même dispose qu'il s'applique aux contrats de bail qui ont été signés après l'entrée en vigueur de la nouvelle loi.

La ministre répond que c'est l'article en projet qui est correct et pas l'exposé des motifs.

*
* *

L'article est adopté par 7 voix contre 2.

*
* *

Het artikel wordt aangenomen met 7 tegen 2 stemmen.

Art. 99

Het artikel wijzigt artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek.

De heer Servais Verherstraeten (CD&V) meent dat het met deze nieuwe bepaling niet meer mogelijk zal zijn om renovatiecontracten af te sluiten waarbij de huurder een aantal huurherstellingen op zich neemt in ruil voor de vermindering van de huurprijs.

De minister ontkent dit. De regels die in de wet van 1991 werden vastgelegd bevatten uitzonderingen op het gemeen recht en waren bedoeld als bescherming van de huurder. Aan regels die deel uitmaken van het gemeen recht, zoals de mogelijkheid om renovatiecontracten af te sluiten, wordt geen afbreuk gedaan.

De heer Claude Marinower (VLD) stelt voor dat de Nederlandse tekst van dit artikel zou verbeterd worden omdat het ontworpen artikel een al te letterlijke vertaling is van de Franse tekst. Hij stelt voor om het 2° te wijzigen als volgt: «*De in het vorige lid beoogde minimumvoorwaarden zijn van dwingend recht en moeten bij de huurovereenkomst worden gevoegd*».

De commissie stemt met deze technische verbetering in.

Het lid meent voorts dat de tekst duidelijker zou zijn indien de inwerkingtreding in een afzonderlijk lid van de paragraaf zou opgenomen worden.

De heer Servais Verherstraeten (CD&V) merkt in dit verband op dat de toelichting vermeldt dat deze bepaling onmiddellijk van toepassing is op de lopende huurovereenkomsten terwijl het artikel zelf bepaalt dat het van toepassing is op huurovereenkomsten die ondertekend werden na de inwerkingtreding van de nieuwe wet.

De minister antwoordt dat niet de memorie van toelichting maar wel het ontworpen artikel correct is.

*
* *

Het artikel wordt aangenomen met 7 tegen 2 stemmen.

Art. 99bis

MM. Servais Verherstraeten (CD&V) et Tony Van Parys (CD&V) présentent l'amendement n°2 qui tend à insérer un article 99bis (DOC 51 2873/014).

L'amendement vise à permettre à un locataire de résilier anticipativement un contrat de bail lorsqu'on lui propose un logement d'une société de logements sociaux ou d'une agence immobilière sociale ou dans une résidence-services ou une habitation pour personnes âgées.

L'amendement tend à prévoir, dans ce cas, l'application du congé et de l'indemnité de résiliation fixés pour le bail de neuf ans aux contrats de bail de courte durée.

L'amendement est rejeté par 7 voix contre une et une abstention.

Art. 100

Pour mieux équilibrer les droits des bailleurs et des locataires, cet article prévoit de faire figurer en annexe de tout contrat de bail les règles de base de la loi de 1991 afin que l'information soit la plus transparente possible.

L'article prévoit, en outre, que le Roi rédigera des annexes par région, précisant ces informations.

M. Thierry Giet (PS) fait observer que selon l'article 99, le Roi peut établir la liste des réparations locatives et que cette disposition charge le Roi de dresser cette liste. S'agit-il d'une possibilité ou d'une obligation?

La ministre précise que chaque article a sa propre portée.

M. Melchior Wathelet (cdH) constate que les listes feront aussi état de la possibilité pour les parties de pouvoir être «épaulées» en cas de litige. Il demande à la ministre d'expliquer cette disposition.

La ministre réplique que les parties pourront évidemment faire appel à un avocat, mais qu'elles pourront par ailleurs aussi être assistées par des représentants d'un groupement d'intérêts. L'arrêté royal apportera des précisions à cet égard.

Art. 99bis

De heren Servais Verherstraeten (CD&V) en de heer Tony Van Parys (CD&V) dienen amendement nr. 2 in dat strekt tot de invoeging van een artikel 99bis (DOC 51 2873/014).

Het beoogt een huurder de mogelijkheid te geven een huurovereenkomst vroegtijdig te beëindigen indien hem een woning van een sociale huisvestingsmaatschappij wordt aangeboden, van een sociaal verhuurkantoor, een serviceflat of een bejaardenwoning.

Het amendement strekt ertoe in dat geval de opzeggingstermijn en – vergoeding van de huur van negen jaar van toepassing te verklaren op kortlopende huurovereenkomsten.

Het amendement wordt verworpen met 7 tegen 1 stem en 1 onthouding.

Art. 100

Om meer evenwicht te hebben tussen de rechten van de huurders en de verhuurders, bepaalt dit artikel dat op de achterkant van elke huurovereenkomst de basisregels moeten staan van de wet van 1991, zodat de informatie zo transparant mogelijk is.

Het artikel bepaalt tevens dat de Koning per gewest bijlagen zal opstellen waarin deze informatie nader wordt vastgelegd.

De heer Thierry Giet (PS) merkt op dat volgens artikel 99 de Koning de lijst van huurherstellingen kan opstellen en dat deze bepaling de Koning opdraagt om die lijst op te stellen. Gaat het om een mogelijkheid of een verplichting?

De minister verduidelijkt dat elk artikel een eigen draagwijdte heeft.

De heer Melchior Wathelet (cdH) stelt vast dat de lijsten ook melding zullen maken van de mogelijkheid voor de partijen om «ondersteund» te worden bij het geschil. Hij vraagt aan de minister om dit verder toe te lichten.

De minister antwoordt dat de partijen uiteraard beroep kunnen doen op een advocaat maar dat ze daarnaast ook kunnen bijgestaan worden door vertegenwoordigers van een belangenvereniging. Het koninklijk besluit zal dat verder preciseren.

M. Servais Verherstraeten (CD&V) constate que l'article 99 ne s'applique qu'aux contrats de bail signés après l'entrée en vigueur de la loi. Ne serait-il pas préférable que cette disposition ne s'applique pas non plus aux contrats en cours?

La ministre répond par l'affirmative.

Mme Valérie Déom (PS) et consorts présentent ensuite un amendement visant à adapter l'entrée en vigueur de cet article (n° 3, DOC 51 2873/016).

*
* *

L'amendement n° 3 est adopté par 8 voix contre une.

L'article, ainsi modifié, est adopté par 7 voix contre une et une abstention.

Art. 101

Cet article concerne la garantie locative.

M. Melchior Wathelet (cdH) estime que le texte à l'examen organise une discrimination. Les preneurs les moins bien nantis n'auront pas le choix et devront toujours payer l'équivalent de trois mois de loyer, alors que les plus fortunés pourront choisir entre une garantie équivalente à deux mois et une garantie équivalente à trois mois.

M. Servais Verherstraeten (CD&V) formule les questions et les observations suivantes:

1. Lorsqu'une personne dispose des moyens financiers pour payer d'emblée, la garantie équivaut à deux mois de loyer, dans le cas contraire, elle équivaut à trois mois de loyer. Cette mesure n'est-elle pas contraire au principe d'égalité contenu dans les articles 10 et 11 de la Constitution?

2. L'intervention du CPAS (sous le régime actuel) stigmatiserait le preneur (voir exposé des motifs 2873/001, p. 77). Les choses ne s'empirent-elles pas largement à présent? Lorsqu'un candidat preneur opte pour une garantie bancaire, le bailleur supposera immédiatement qu'il s'agit d'un preneur insolvable.

3. La garantie bancaire: qui supporte les risques si le preneur ne s'acquitte pas de ses mensualités ou si le bail est dénoncé avant le délai de constitution à

De heer Servais Verherstraeten (CD&V) stelt vast dat artikel 99 slechts van toepassing is op de overeenkomsten die afgesloten werden na de inwerkingtreding van de wet. Zou het niet beter zijn om ook deze bepaling nog niet toepasselijk te maken op de lopende overeenkomsten.

De minister antwoordt bevestigend.

Mevrouw Valérie Déom (PS) c.s. dienen vervolgens een amendement in om de inwerkingtreding van dit artikel aan te passen (nr. 3, DOC 51 2873/016).

*
* *

Amendement nr. 3 wordt aangenomen met 8 tegen 1 stem.

Het aldus gewijzigde artikel wordt aangenomen met 7 tegen 1 stem en 1 onthouding.

Art. 101

Dit artikel gaat over de huurwaarborg.

De heer Melchior Wathelet (cdH) is van oordeel dat de voorliggende tekst een discriminatie organiseert. De minder gegoeden hebben geen keuze en zullen steeds 3 maanden waarborg moeten betalen terwijl de kapitaalkrachtigen de keuze hebben tussen een waarborg van twee maanden en een waarborg van drie maanden.

De heer Servais Verherstraeten (CD&V) heeft volgende vragen en bemerkingen:

1. Wanneer iemand over de financiële middelen beschikt om onmiddellijk te betalen is de waarborg gelijk aan twee maanden huur, zoniet wordt het drie maanden. Strookt dit met het gelijkheidsbeginsel dat vervat is in de artikelen 10 en 11 van de Grondwet?

2. De tussenkomst van het OCMW (onder de huidige regeling) zou stigmatiserend overkomen voor de huurder (zie memorie van toelichting 2873/001 blz. 77). Wordt het nu nog niet veel erger? Wanneer een kandidaat-huurder kiest voor een bankwaarborg zal de verhuurder al onmiddellijk vermoeden dat het om een insolvabele huurder gaat.

3. Bankwaarborg: voor wie is het risico ingeval de huurder zijn maandelijks afbetalingen niet verricht, of wanneer de huurovereenkomst voor de samenstelling-

charge du preneur et que celui-ci est ensuite condamné à payer des arriérés de loyer, des indemnités de relocation, etc.?

Les banques vont-elles reprendre le rôle du CPAS? La banque ne peut pas refuser de constituer une garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du preneur. Les banques ne seront-elles pas suffisamment créatives pour invoquer d'autres raisons, cette disposition perdant dès lors toute son utilité? Si, avant la constitution de la garantie auprès de la banque A, le preneur retire tous ses comptes pour les placer à la banque B, la banque A peut-elle exiger la constitution immédiate de la garantie?

Il ne s'agit pas de considérations purement hypothétiques, étant donné qu'il est évident que ce sont précisément les preneurs en difficulté financière qui passeront d'une banque à l'autre. Cela débouchera alors sur des procédures judiciaires à charge du preneur, entraînant des coûts complémentaires.

Qu'advient-il si la banque refuse quand même de constituer une garantie locative?

4. Dorénavant, les tribunaux prononceront plus rapidement la résiliation du bail, car ils se fonderont sur une garantie locative de deux mois et non plus de trois mois.

M. Melchior Wathelet (cdH) souscrit à ces considérations. Il renvoie aux questions qu'il a déjà posées lors de la discussion générale et précise que malgré toutes les bonnes intentions affichées, cette nouvelle réglementation aura des effets non désirés en pratique. Il préconise l'instauration d'une réglementation uniforme prévoyant une garantie locative de trois mois.

Mme Marie-Christine Marghem (MR) considère, elle aussi, que la réglementation proposée aura en pratique des effets non voulus.

Bien que le contrat de bail soit un contrat synallagmatique, le projet autorise le preneur à déterminer unilatéralement la façon dont la garantie locative sera constituée. Le bailleur est contraint d'accepter ce choix.

L'intervenante présume que la plupart des preneurs opteront pour le système de la garantie de trois mois de loyer. Elle constate que c'est à contrecœur que les banques acceptent la mission qui leur est confiée dans ce cadre.

La membre craint également que les bailleurs ne réagissent en réclamant des loyers plus élevés ou en retardant la conclusion du contrat, ce qui entraînerait une régression du marché immobilier.

stermijn wordt ontbonden lastens de huurder, en hij vervolgens veroordeeld wordt tot betaling van huurachterstallen, wederverhuisingsvergoedingen enz...?

Gaan de banken de rol van het OCMW overnemen? De bank kan niet weigeren een waarborg te stellen om redenen die verband houden met de kredietwaardigheid van de huurder. Zullen de banken niet creatief genoeg zijn om andere redenen aan te halen, zodat deze bepaling ieder nut verliest? Wanneer de huurder, vooreerst de huurwaarborg bij bank A is samengesteld, met al zijn rekeningen overstapt naar bank B, kan bank A dan eisen dat de waarborg onmiddellijk wordt samengesteld?

Dit zijn geen zuiver hypothetische overwegingen want het ligt voor de hand dat precies de huurders met financiële problemen zullen overstappen. Daaruit zullen dan weer gerechtelijke procedures ten laste van de huurder voortvloeien, met bijkomende kosten tot gevolg.

Wat indien de bank toch weigert om een huurwaarborg te stellen?

4. De rechtbanken zullen voortaan sneller de huur verbreken omdat ze zullen uitgaan van een huurwaarborg van twee maanden in de plaats van drie maanden.

De heer Melchior Wathelet (cdH) sluit hierbij aan. Hij verwijst naar de vragen die hij reeds tijdens de algemene bespreking stelde en meent dat deze nieuwe regeling, alle goede bedoelingen ten spijt, in de praktijk anders zal uitdraaien. Zijn voorkeur gaat uit naar een eenvormige regeling met een huurwaarborg van drie maanden.

Mevrouw Marie-Christine Marghem (MR) is eveneens de mening toegedaan dat de regeling die voorgesteld wordt in de praktijk onbedoelde effecten zal weegbrengen.

Ondanks het feit dat de huurovereenkomst een wederkerig contract is wordt de keuze over de samenstelling van de huurwaarborg eenzijdig door de huurder bepaald. De verhuurder kan niet anders dan deze keuze aanvaarden.

Zij meent dat de meeste huurders gebruik zullen maken van het systeem van een waarborg van drie maanden huur en stelt vast dat de banken deze opdracht met tegenzin aanvaarden.

Zij vreest tevens dat de verhuurders hun conclusie zullen trekken en hogere huurprijzen zullen vragen of langer zullen wachten om een overeenkomst aan te gaan en dat de immobiliënmarkt een neergang zal kennen.

Mme Laurette Onkelinx, vice-première ministre et ministre de la Justice, renvoie aux réponses qu'elle a formulées lors de la discussion générale. L'obligation de payer une garantie locative représente pour un grand nombre de personnes une charge financière importante qui limite leur accès au marché immobilier ou les en exclut.

Il est évident qu'on ne peut pas obliger le preneur à payer la garantie locative par mensualités.

C'est pour ce motif que les deux systèmes ont été inclus dans la loi. Par ailleurs, tant que le preneur n'a pas constitué entièrement sa garantie, la banque est garante du montant total. En contrepartie, elle perçoit entre-temps les intérêts sur la somme déjà versée.

La ministre souligne que la réglementation proposée est équilibrée: les charges et les avantages sont répartis de manière égale entre les trois parties, à savoir la banque, le preneur et le bailleur.

M. Melchior Wathelet (cdH) maintient qu'un système uniforme de garantie locative de trois mois serait avantageux pour toutes les parties: les propriétaires disposeraient d'une garantie plus élevée et la solvabilité des locataires ne serait plus remise en cause.

M. André Perpète (PS) fait observer qu'à l'heure actuelle, le locataire doit parfois s'acquitter de cinq loyers au cours d'un seul et même mois: un loyer pour l'habitation qu'il quitte, un loyer pour l'habitation dans laquelle il emménage et trois mois de caution. Le poids de cette charge financière extrêmement importante pourrait être allégé en l'étalant dans le temps.

*
* *

L'article est adopté par 7 voix contre 2.

Mevrouw Laurette Onkelinx, vice-eersteminister en minister van Justitie verwijst naar haar antwoorden tijdens de algemene bespreking. De verplichting om een huurwaarborg te betalen is voor vele mensen een grote financiële last die hen de toegang tot de woningmarkt beperkt of zelfs ontzegt.

Het is duidelijk dat men de huurder niet kan verplichten om de huurwaarborg door middel van maandelijkse afbetalingen te voldoen.

Vandaar dat de twee systemen in de wet zijn opgenomen. Voorts is het ook zo dat de bank, zolang de huurder zijn waarborg niet volledig heeft samengesteld, garant staat voor het geheel. Daartegenover staat dat de bank ondertussen de rente verkrijgt voor het reeds betaalde gedeelte.

Zij onderstreept dat de regeling die wordt voorgesteld evenwichtig is: de lasten en de voordelen worden gelijk verdeeld over de drie partijen, met name de bank, de huurder en de verhuurder.

De heer Melchior Wathelet (cdH) blijft erbij dat alle partijen baat zouden hebben bij een eenvormig systeem met een huurwaarborg van drie maanden: zowel de eigenaar, die kan beschikken over een grotere waarborg, als de huurder, wiens kredietwaardigheid niet meer in vraag zal gesteld worden.

De heer André Perpète (PS) merkt op dat met het huidige systeem een huurder soms in één maand vijfmaal huur moet betalen: de huur voor het huis dat hij verlaat, de huur voor de nieuwe woning en bijkomend nog drie maanden waarborg. Dit is een extreem hoge financiële last die door een spreiding in de tijd kan opgelost worden.

*
* *

Het artikel wordt aangenomen met 7 tegen 2 stemmen.

CHAPITRE II

Responsabilité environnementale

Section première

Justice

Instauration de délais de prescription particuliers pour les actions introduites par des autorités publiques en vue du recouvrement des coûts des mesures de prévention et de réparation des dommages environnementaux

Articles 209 à 212

Ces articles ne font l'objet d'aucune observation.

Ils sont adoptés par 7 voix contre une et une abstention.

*
* *

L'ensemble des dispositions soumises à la commission, telles qu'elles ont été modifiées, est adopté par 7 voix contre 2.

En conséquence, la proposition de loi jointe devient sans objet.

*
* *

B. Projet de loi portant des dispositions en matière de logement (DOC 51 2874/001)

Article 1^{er}

Cet article ne fait l'objet d'aucune observation. Il est adopté par 8 voix et une abstention.

Art. 2

M. Servais Verherstraeten (CD&V) constate que cet article s'applique non seulement aux baux en cours (à partir de 6 mois après l'entrée en vigueur), mais également à tous les nouveaux baux à partir de l'entrée en vigueur (cf. avis du Conseil d'État, p. 8 point 1).

HOOFDSTUK II

Milieu aansprakelijkheid

Afdeling 1

Justitie

Invoering van bijzondere verjaringstermijnen voor vorderingen ingesteld door publieke overheden tot vergoeding van de kosten van preventie- en herstelmaatregelen bij milieuschade

Art. 209 tot 212

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

Ze worden aangenomen met 7 tegen 1 stem en 1 onthouding.

*
* *

Het geheel van de aan de commissie voorgelegde bepalingen, zoals geamendeerd, wordt aangenomen met 7 tegen 2 stemmen.

Bijgevolg vervalt het toegevoegde wetsvoorstel.

*
* *

B. Wetsontwerp houdende bepalingen inzake huisvesting (DOC 51 2874/001)

Artikel 1

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt. Het wordt aangenomen met 8 stemmen en 1 onthouding.

Art. 2

De heer Servais Verherstraeten (CD&V) stelt vast dat dit artikel niet alleen op de thans bestaande mondelinge huurovereenkomsten (vanaf 6 maanden na de inwerkingtreding) van toepassing te zijn maar ook op alle nieuwe huurovereenkomsten vanaf de inwerkingtreding. (cf. Advies van de Raad van State, blz. 8 punt 1).

L'alinéa 2 n'est pas très clair. Les observations du Conseil d'État sont justifiées.

L'exposé des motifs (p. 4) précise que dans tous les cas, un contrat de bail oral doit préexister à la saisine du juge. Comment une partie peut-elle toutefois prouver l'existence d'un tel contrat de bail oral? Les articles 1341 et suivants du Code civil s'appliquent aux biens d'une valeur de plus de 375 euros (la plupart des baux sont visés) et donc seule une preuve écrite est admise. Un écrit ne peut avoir valeur de commencement de preuve que lorsqu'il émane de celui à qui on l'oppose. Que se passe-t-il s'il n'y a encore aucun début d'exécution?

La voie est ouverte aux abus et saisines intempestives du juge. N'importe qui peut déclarer ou prétendre qu'il a négocié avec le bailleur ou le preneur. Mais ces négociations ont-elles abouti à un contrat? Comment le juge peut-il établir l'existence du contrat oral? Selon l'exposé des motifs (p. 10), toutes les possibilités offertes par le Code judiciaire peuvent être utilisées, mais quelles sont-elles dans ce cas? Le juge peut en effet ordonner la comparution personnelle des parties, mais on peut encore s'interroger sur son utilité si l'une des parties continue à nier l'existence d'un contrat.

Que signifient les mots «faute d'exécution»? Ici également, le problème de la preuve reste fondamental. Les affirmations ne sont pas suffisantes.

Une fois entamée, la procédure prendra de toute façon un certain temps (un recours éventuel est même possible). Quelle attitude les parties doivent-elles adopter dans l'intervalle: doivent-elles attendre sans rien faire ou peuvent-elles conclure un bail avec un tiers (voir aussi Conseil d'État, p. 13)? Des dommages et intérêts peuvent-ils être réclamés?

Une autre question qui se pose est de savoir si, pour les conventions actuellement en cours, un nouveau bail est établi lorsque celles-ci seront fixées par écrit. Quelle durée sera d'application (soit, il y a un nouveau bail à partir de la date de l'écrit, en principe d'une durée de 3-6-9 ans; soit, le bail en cours resterait valable, mais comment le constater dans certains cas)? Et, point plus important encore, l'article 2 de la loi sur les baux d'habitation s'applique-t-il à cette convention écrite?

La jurisprudence estime en effet que la demande fondée sur l'article 2 doit être effectuée peu après l'entrée en jouissance et concerne uniquement l'état du bien lors de l'entrée en jouissance. Cela donne lieu à

Het tweede lid is zeer onduidelijk. De opmerkingen van de Raad van State zijn terecht.

De memorie van toelichting (blz. 4) stelt dat in alle gevallen een mondelinge overeenkomst moet bestaan vooraleer men zich tot de rechter kan wenden. Hoe kan een partij echter het bestaan van zo'n mondelinge overeenkomst bewijzen? Voor goederen met een waarde van meer dan 375 euro (de meeste huurovereenkomsten vallen daaronder) geldt artikel 1341 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en wordt dus alleen een geschreven bewijs aanvaard. Een geschrift kan enkel als begin van bewijs gelden, wanneer het uitgaat van degene tegen wie het wordt tegengeworpen. Wat indien er nog geen enkel begin van uitvoering is?

De weg voor misbruiken en een ongebreideld beroep op de rechter staat open. Eender wie kan stellen, kan beweren dat hij onderhandeld heeft met de verhuurder of huurder. Maar is er dan ook een overeenkomst tot stand gekomen? Hoe kan de rechter het bestaan van de mondelinge overeenkomst vaststellen? Volgens de memorie van toelichting (blz. 10) kunnen alle mogelijkheden die het gerechtelijk wetboek verschaft worden gebruikt, maar welke zijn dat in dit geval? De rechter kan inderdaad een persoonlijke verschijning van partijen bevelen, dan nog is de vraag of dit enig resultaat oplevert wanneer één van de partijen een overeenkomst blijft ontkennen?

Wat betekent «bij gebreke aan uitvoering»? Ook hier blijft het bewijsprobleem fundamenteel. Beweringen zijn niet voldoende.

Eenmaal een procedure gestart, zal deze hoe dan ook enige tijd in beslag nemen (eventueel beroep is zelfs mogelijk). Welke houding moeten de partijen in tussentijd aannemen: blijven stilzitten of kunnen zij met een derde een huurovereenkomst sluiten (zie ook Raad van State, blz. 13)? Kan er schadevergoeding gevorderd worden?

Voorts is de vraag of er voor de thans lopende overeenkomsten een nieuwe huurovereenkomst tot stand komt wanneer deze schriftelijk zullen worden vastgelegd: Welke termijn zal van toepassing zijn (een nieuwe vanaf het geschrift in principe voor 3-6-9, de lopende blijft gelden maar hoe deze in sommige gevallen vast te stellen)? En, nog belangrijker, is artikel 2 van de woninghuurwet op deze schriftelijke overeenkomst van toepassing?

De rechtspraak stelt immers dat de vordering, gesteund op artikel 2, kort na het in genot treden moet worden gesteld en enkel de staat van het goed betreft bij het in genot treden. Dit leidt tot onoverkomelijke

des problèmes inévitables d'application s'il est constaté, après la nouvelle convention (écrite), que le locataire n'a pas entretenu le bien pendant des années.

Mme Laurette Onkelinx, vice-première ministre et ministre de la Justice, répond que l'objectif est que tous les baux affectant la résidence principale du preneur et des chambres d'étudiants soient établis par écrit.

Le projet a été adapté à la suite des observations du Conseil d'État.

La ministre souligne qu'il a été répondu à toutes les observations du Conseil d'État dans l'exposé des motifs ou dans le texte du projet même (DOC 51 2874/001, p. 5 et 6).

M. Servais Verherstraeten (CD&V) fait observer que les syndicats de locataires craignent que l'on profite de la transposition en un bail écrit pour augmenter le loyer ou que d'autres dispositions soient prévues au détriment du preneur.

La ministre réplique que la partie lésée pourra prouver le contraire en justice à l'aide de tous les moyens possibles.

M. Servais Verherstraeten (CD&V) constate que seulement 5% des baux sont verbaux. À l'avenir, il y en aura encore moins. Ne serait-il pas préférable de ne pas s'occuper des baux verbaux en cours et de n'exiger un écrit que pour l'avenir?

Mme Marie-Christine Marghem (MR) demande quelle est la sanction si le bail verbal n'est pas transposé.

La ministre répond que les parties disposent de six mois pour transposer le bail. S'il n'y a pas transposition, elles perdent le bénéfice de la protection offerte par la loi spéciale de 1991 et le droit commun est d'application.

Mme Marie-Christine Marghem (MR) conclut que cela lèse le preneur.

La ministre répond qu'au contraire, cette disposition le protège.

En conclusion de cette discussion, *Mme Valérie Déom (PS) et consorts* présentent un amendement (n° 1) en vertu duquel la disposition à l'examen ne s'appliquerait qu'aux futurs contrats de bail.

toepassingsproblmen indien na de zogenaamd nieuwe (schriftelijke) overeenkomst wordt vastgesteld dat de huurder het goed gedurende jaren niet onderhouden heeft.

Mevrouw Laurette Onkelinx, vice-eersteminister en minister van Justitie antwoordt dat het de bedoeling is dat alle huurovereenkomsten die betrekking hebben op de hoofdverblijfplaats van de huurder en op studentenkamers schriftelijk zouden opgesteld worden.

Het ontwerp werd aangepast ingevolge de opmerkingen van de Raad van State.

De minister onderstreept dat alle opmerkingen van de Raad van State in de memorie van toelichting of in de tekst van het ontwerp zelf beantwoord werden (DOC 51 2874/001, blz. 5 en 6).

De heer Servais Verherstraeten (CD&V) merkt op dat de huurdersbonden vrezen dat van de omzetting in een schriftelijke huurovereenkomsten gebruik zou worden gemaakt om de huurprijs te verhogen of dat andere bepalingen in het nadeel van de huurder zouden bedongen worden.

De minister antwoordt dat de benadeelde partij met alle mogelijke middelen in rechte het tegendeel kan bewijzen.

De heer Servais Verherstraeten (CD&V) stelt vast dat slechts 5% van de huurovereenkomsten mondeling zijn. In de toekomst zullen dat er nog minder zijn. Zou het niet beter zijn om de lopende mondelinge huurovereenkomsten ongemoed te laten en alleen voor de toekomst een geschrift te eisen?

Mevrouw Marie-Christine Marghem (MR) vraagt wat de sanctie is indien de mondelinge overeenkomst niet omgezet wordt.

De minister antwoordt dat de partijen zes maanden de tijd hebben om de overeenkomst om te zetten. Indien de omzetting niet gebeurt dan verliezen ze het voordeel van de speciale bescherming die de wet van 1991 biedt en wordt het gemeen recht van toepassing.

Mevrouw Marie-Christine Marghem (MR) besluit dat dit ten nadele van de huurder uitvalt.

De minister antwoordt dat deze bepaling hem in tegendeel beschermt.

Tot besluit van deze bespreking dienen *mevrouw Valérie Déom (PS) c.s.* amendement nr.1 in dat deze bepaling alleen van toepassing verklaart op toekomstige huurcontracten.

MM. Thierry Giet (PS) et Claude Marinower (VLD) demandent que le texte soit revu sur le plan linguistique et, le cas échéant, corrigé.

La ministre répond que les textes ne se lisent peut-être pas aisément, mais qu'ils sont corrects.

*
* *

L'amendement n° 1 est adopté par 8 voix et une abstention.

L'article amendé est adopté par 7 voix contre 2.

Articles 3 et 4

Ces articles ne font l'objet d'aucune observation de fond.

Mme Martine Taelman, (VLD), présidente, renvoie à l'avis du Conseil d'État, selon lequel:

«L'avant-projet de loi contient deux parties, l'une relevant de l'article 77 de la Constitution, l'autre de l'article 78, sur le vu de la présentation des textes communiqués au Conseil d'État.

S'il est vrai que l'article 1^{er} du dispositif «art. 77 de la Constitution» relève bien de la procédure bicamérale parfaite, parce qu'il a trait à une attribution de compétence aux juridictions de l'ordre judiciaire; l'article 2 est étranger à cette procédure, puisqu'il se borne à organiser les relations entre divers articles du Code civil.» (DOC 51 2874/001, p. 7).

La présidente propose de suivre cet avis et de joindre les articles du projet de loi pour les intégrer dans le projet de loi «article 78», conformément à l'article 72,2 du Règlement.

La commission souscrit à cette proposition.

La présidente portera cette décision à la connaissance de la Commission de concertation;

*
* *

Les articles 3 et 4 sont successivement adoptés par 7 voix contre 2.

De heren De heer Thierry Giet (PS) en de heer Claude Marinower (VLD) vragen dat de tekst op taalkundig vlak zou nagezien en zo nodig verbeterd zou worden.

De minister antwoordt dat de teksten misschien niet gemakkelijk leesbaar maar wel correct zijn.

*
* *

Amendement nr 1 wordt aangenomen met 8 stemmen en 1 onthouding.

Het geamendeerde artikel wordt aangenomen met 7 tegen 2 stemmen.

Artikelen 3 en 4

Over deze artikelen worden geen opmerkingen ten gronde gemaakt.

Mevrouw Martine Taelman, (VLD), voorzitter, verwijst naar het advies van de Raad van State die het volgende stelt:

«Het voorontwerp van wet bevat twee delen, waarbij het eerste valt onder artikel 77 van de Grondwet en het tweede onder artikel 78, op basis van het voorkomen van de teksten die aan de Raad van State zijn voorgelegd.

Terwijl artikel 1 van het dispositief «art. 77 van de Grondwet» inderdaad valt onder de procedure van het volledige bicameralisme, omdat het betrekking heeft op een opdracht van bevoegdheid aan de justitiële gerechten, heeft artikel 2 niets uit te staan met die procedure, aangezien daarin alleen de verbanden tussen onderscheiden artikelen van het Burgerlijk Wetboek worden geregeld.» DOC 51 2874/001, blz. 7).

De voorzitter stelt voor om dit advies te volgen en de artikelen, in toepassing van artikel 72,2 van het Reglement uit het ontwerp te lichten en ze onder te brengen in het ontwerp «artikel 78».

De commissie stemt met dit voorstel in.

De voorzitter zal de overlegcommissie van deze beslissing in kennis stellen;

*
* *

De artikelen 3 en 4 worden achtereenvolgens aangenomen met 7 tegen 2 stemmen.

L'ensemble du projet, tel qu'il a été modifié, est adopté par 7 voix contre 2.

La rapporteuse,

Sabien LAHAYE-BATTEU

La présidente,

Martine Taelman

Het gehele ontwerp, zoals geamendeerd, wordt aangenomen met 7 tegen 2 stemmen.

De rapporteur,

Sabien LAHAYE-BATTEU

De voorzitter,

Martine Taelman