

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

27 octobre 2005

PROPOSITION DE LOI

**modifiant, en ce qui concerne la
garantie locative, l'article 10 du Livre III,
Titre VIII, Chapitre II, Section II,
du Code civil**

(déposée par Mmes Anne-Marie Baeke,
Hilde Claes et Magda De Meyer)

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

27 oktober 2005

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van artikel 10 van Boek III,
Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling II van het
Burgerlijk Wetboek, met betrekking tot de
huurwaarborg**

(ingediend door de dames Anne-Marie Baeke,
Hilde Claes en Magda De Meyer)

RÉSUMÉ

Afin de s'assurer que le preneur de son habitation respectera ses obligations contractuelles, le bailleur exige souvent le paiement d'une garantie locative. S'il n'y a pas de problèmes, la garantie est libérée à la fin de la location. Les auteures de cette proposition constatent cependant que de nombreux bailleurs tardent indûment à libérer la garantie. Elles entendent lutter contre cette pratique en octroyant dans ce cas au preneur une indemnisation égale au montant de la garantie locative. Elles souhaitent également renforcer la sanction existante en cas de non-placement de la garantie sur un compte bloqué.

SAMENVATTING

Om zich ervan te verzekeren dat de huurder van zijn woning zijn contractuele verplichtingen zal naleven, eist de verhuurder meestal een huurwaarborg. Tenzij er problemen zijn geweest, wordt de waarborg na afloop van de huur vrijgemaakt. De indiensters stellen echter vast dat nogal wat verhuurders ten onrechte talmen met het vrijgeven van de waarborg. Zij willen deze praktijken bestrijden door de huurder in dat geval een schadevergoeding toe te kennen gelijk aan deze huurwaarborg. Tevens willen zij de bestaande straf op het niet plaatsen van de waarborg op een geblokkeerde rekening verstrengen.

<i>cdH</i>	: Centre démocrate Humaniste
<i>CD&V</i>	: Christen-Democratisch en Vlaams
<i>ECOLO</i>	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales
<i>FN</i>	: Front National
<i>MR</i>	: Mouvement Réformateur
<i>N-VA</i>	: Nieuw - Vlaamse Alliantie
<i>PS</i>	: Parti socialiste
<i>sp.a - spirit</i>	: Socialistische Partij Anders - Sociaal progressief internationaal, regionalistisch integraal democratisch toekomstgericht.
<i>Vlaams Belang</i>	: Vlaams Belang
<i>VLD</i>	: Vlaamse Liberalen en Democraten

Abréviations dans la numérotation des publications :

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)

Afkortingen bij de nummering van de publicaties :

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)

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants

Commandes :
Place de la Nation 2
1008 Bruxelles
Tél. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.laChambre.be

Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers

Bestellingen :
Natieplein 2
1008 Brussel
Tel. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.deKamer.be
e-mail : publicaties@deKamer.be

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

De nombreuses plaintes adressées aux syndicats de locataires et aux organisations de consommateurs concernent la garantie locative, et, en particulier, le refus du bailleur de restituer la garantie locative. Généralement, on conseille dans ce cas de mettre le bailleur en demeure, et, en l'absence de résultat, d'appeler le bailleur en conciliation devant le juge de paix. En cas de nouvel échec, il n'y a plus d'autre solution que d'entamer une procédure judiciaire.

Pour le preneur, cette situation est problématique, et ce pour diverses raisons:

- un somme d'argent considérable (jusqu'à trois mois de loyer) lui appartenant, reste indisponible;
- et ce, juste au moment où le preneur en aurait bien besoin (frais de déménagement, nouvelle garantie,...).

Pour les personnes disposant de moyens limités, cette indisponibilité de la garantie, qui s'élève souvent à trois mois de loyer, peut même constituer un obstacle au déménagement.

La garantie peut uniquement être libérée par un accord mutuel ou à la suite d'une décision du juge. Tant que le bailleur tarde à débloquent la garantie, le preneur reste dans l'incertitude quant aux exigences que le bailleur pourrait éventuellement encore poser.

En l'absence d'accord, c'est au preneur de faire les démarches nécessaires pour récupérer son argent. En cas de désaccord persistant, la loi prévoit en effet qu'il ne peut être disposé de la garantie que moyennant production d'une copie d'une décision judiciaire. Il nous semble inévitable qu'en cas de contestation, une intervention du juge doive rester la seule possibilité de libérer la garantie.

Nous proposons dès lors d'appliquer le système suivant. Le bailleur mis en demeure par le preneur de libérer la garantie dispose d'un délai pour réagir à cette sommation. Un délai de quatorze jours nous semble raisonnable. Le bailleur doit pouvoir déterminer endéans ce délai s'il y a lieu de se retourner contre le preneur. On constate d'ailleurs qu'en général, un certain laps de temps s'écoule entre la fin du bail et la mise en demeure du bailleur.

Soit le bailleur consent à libérer la garantie, soit il oppose un refus motivé et raisonnable à la demande. Un tel refus doit être motivé: le bailleur doit donc indi-

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Heel wat klachten die bij de huurdersbonden en consumentenorganisaties terechtkomen, hebben betrekking op de huurwaarborg en dan inzonderheid de weigering van de verhuurder om de huurwaarborg terug te geven. Doorgaans wordt dan geadviseerd de verhuurder in gebreke te stellen en, wanneer dit geen soelaas biedt, de verhuurder in verzoening voor de vrederechter op te roepen. Indien ook dat niet lukt, zit er niets anders op dan een gerechtelijke procedure te starten.

Voor de huurder is dergelijke situatie om diverse redenen problematisch:

- een aanzienlijke som geld (tot drie maanden huur) die hem toebehoort, blijft onbeschikbaar;
- uitgerekend op het moment dat de huurder dat geld best kan gebruiken (kosten ingevolge de verhuis, nieuwe waarborg, ...).

Voor mensen met beperkte middelen is deze niet-beschikbaarheid van de waarborg, die veelal 3 maanden huur bedraagt, zelfs een hindernis om te verhuizen.

De waarborg kan enkel vrijgegeven worden door een onderling akkoord of ingevolge een uitspraak van de rechter. Zolang de verhuurder talmt om de borg te deblokken, blijft de huurder in onzekerheid over de eisen die de verhuurder eventueel nog zal stellen.

En wanneer er geen akkoord komt, is het aan de huurder om de nodige stappen te zetten om zijn geld terug te krijgen. Is er blijvende onenigheid dan kan volgens de wet immers enkel over de waarborg beschikt worden op voorlegging van een afschrift van een rechterlijke beslissing. Het lijkt ons onvermijdelijk dat in geval van betwisting een tussenkomst van de rechter als enige mogelijkheid moet worden behouden om de borg vrij te maken.

Wij stellen daarom volgende regeling voor. Wanneer de verhuurder door de huurder werd aangemaand de waarborg vrij te geven, beschikt hij over een termijn om daarop te reageren. Een termijn van veertien dagen lijkt ons redelijk. Dit moet voor de verhuurder volstaan om uit te maken of er mogelijk gronden zijn om de huurder aan te spreken. Doorgaans is er trouwens sedert het einde van de huur reeds enige tijd verstreken alvorens de huurder tot de ingebrekestelling is overgegaan.

De reactie van de verhuurder is hetzij een instemming om de waarborg vrij te maken, hetzij een gemotiveerde en redelijke weigering daartoe. Die weigering

quer expressément les raisons pour lesquelles il estime ne pas devoir libérer la garantie. Ce refus doit également être raisonnable - ce qui ne signifie pas que les motifs invoqués par le bailleur doivent s'avérer exacts *a posteriori* (l'erreur est humaine); par contre, le bailleur ne peut pas se prévaloir de motifs dont il savait ou aurait dû savoir qu'ils étaient inexacts (dégâts déjà présents avant la conclusion du contrat de bail, par exemple) ou de motifs qui ne sont pas proportionnels à la décision de refus (futilité).

Si le bailleur ne se conforme pas à ces obligations, il est tenu de payer au preneur une indemnité forfaitaire égale au montant de la garantie. Nous estimons qu'il s'agit d'une sanction civile acceptable au regard du préjudice subi par les preneurs du fait de la non-disponibilité de la garantie à la suite de l'intervention fautive du bailleur.

Outre la problématique de la libération de la garantie locative, force est de constater que, nonobstant le prescrit de l'article 10 de la loi relative aux baux à loyer, de nombreux bailleurs négligent de placer l'argent sur un compte en banque bloqué. La sanction liée au non-respect de cette obligation – paiement des intérêts sur le montant de la garantie au taux du marché – est en effet dérisoire. Nous proposons dès lors que le bailleur qui néglige de placer le montant qui lui a été transmis sur un compte bloqué dans les sept jours soit tenu dès ce moment et de plein droit au paiement des intérêts légaux, sans que le preneur doive lui adresser une mise en demeure.

moet gemotiveerd zijn: de verhuurder moet dus uitdrukkelijk aangeven waarom volgens hem de borg niet kan worden vrijgegeven. De weigering moet ook redelijk zijn. Dit betekent niet dat achteraf moet blijken dat de redenen die de verhuurder heeft gegeven ook juist zijn: een mens kan zich vergissen. Dit betekent wel dat de verhuurder geen redenen mag opgeven waarvan hij wist of zou moeten weten dat zij onjuist zijn (bijvoorbeeld het aanrekenen van schade die al van voor de huur bestond) of die niet in verhouding zijn tot de beslissing tot weigering (een bagatel).

Wanneer de verhuurder niet aan deze verplichtingen voldoet is hij de huurder een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd die gelijk is aan het bedrag van de waarborg. Gelet op het nadeel dat de huurders hebben geleden ingevolge de niet-beschikbaarheid van de waarborg door foutief optreden van de verhuurder, is dit naar onze mening een aannemelijke burgerlijke sanctie.

Naast de problematiek van het vrijmaken van de huurwaarborg, stellen wij vast dat ondanks de bepaling van artikel 10 van de woninghuurwet, in een groot aantal gevallen de verhuurder nalaat het geld op een geblokkeerde bankrekening te plaatsen. De sanctie hierop is immers gering: hij is de marktrente op het bedrag van de waarborg verschuldigd. Daarom stellen wij voor dat de verhuurder aan wie het geld van de waarborg werd overhandigd en nalaat om dat geld binnen zeven dagen op een geblokkeerde rekening te plaatsen, reeds vanaf dat moment en van rechtswege de wettelijke interesten verschuldigd is. De huurder moet daartoe dus geen aanmaning versturen.

Anne-Marie BAEKE (sp.a-spirit)
Hilde CLAES (sp.a-spirit)
Magda DE MEYER (sp.a-spirit)

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

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

Art. 2

À l'article 10 du Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section II, du Code civil sont apportées les modifications suivantes:

A) l'alinéa 3 est remplacé par l'alinéa suivant:

«Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer dans les sept jours de la remise de celle-ci de la manière prévue à l'alinéa 2, il est tenu de payer de plein droit au preneur les intérêts légaux sur le montant de la garantie à partir de l'expiration de ce délai de sept jours.»;

B) l'alinéa 4 est abrogé;

C) l'article est complété par l'alinéa suivant:

«Si, dans les quatorze jours de la mise en demeure, le bailleur ne met pas la garantie locative à la disposition du preneur ou ne l'informe pas de son refus motivé et raisonnable, il est tenu de payer au preneur des dommages et intérêts correspondant au montant de la garantie.».

22 septembre 2005

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

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

Art. 2

In artikel 10 van Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek, worden volgende wijzigingen aangebracht:

A) het derde lid wordt vervangen als volgt:

«Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg en nalaat om deze binnen zeven dagen na de overhandiging ervan te plaatsen op de wijze bepaald in het tweede lid, is hij de huurder van rechtswege de wettelijke intresten op het bedrag van de waarborg verschuldigd vanaf het verstrijken van die termijn van zeven dagen.»;

B) het vierde lid wordt opgeheven;

C) het artikel wordt aangevuld met een nieuw lid, luidend als volgt:

«Wanneer de verhuurder nalaat om binnen veertien dagen na aanmaning daartoe, de huurder over de huurwaarborg te laten beschikken of hem op de hoogte te brengen van zijn gemotiveerde en redelijke weigering daartoe, is hij de huurder een schadevergoeding verschuldigd die gelijk is aan het bedrag van de waarborg.».

22 september 2005

Anne-Marie BAEKE (sp.a-spirit)
Hilde CLAES (sp.a-spirit)
Magda DE MEYER (sp.a-spirit)

TEXTE DE BASE

20 février 1991

**Code Civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 2.
Des règles particulières aux baux relatifs à la
résidence principale du preneur**

Art. 10

Garantie

Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752 du Code civil, le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations une garantie consistant en une somme d'argent, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à trois mois de loyer.

Cette garantie doit être placée sur un compte individualisé, ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière; les intérêts sont capitalisés et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

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

Ces intérêts sont capitalisés. Toutefois, à dater du jour où le preneur met en demeure le bailleur de satisfaire à l'obligation qui lui est imposée par l'alinéa 2, les intérêts dus sont les intérêts légaux sur le montant de la garantie.

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

TEXTE DE BASE ADAPTE A LA PROPOSITION

20 février 1991

**Code Civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 2.
Des règles particulières aux baux relatifs à la
résidence principale du preneur**

Art. 10

Garantie

Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752 du Code civil, le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations une garantie consistant en une somme d'argent, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à trois mois de loyer.

Cette garantie doit être placée sur un compte individualisé, ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière; les intérêts sont capitalisés et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer dans les sept jours de la remise de celle-ci de la manière prévue à l'alinéa 2, il est tenu de payer de plein droit au preneur les intérêts légaux sur le montant de la garantie à partir de l'expiration de ce délai de sept jours.¹

(...).²

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

Si, dans les quatorze jours de la mise en demeure, le bailleur ne met pas la garantie locative à la disposition du preneur ou ne l'informe pas de son refus motivé et raisonnable, il est tenu de payer au preneur des dommages et intérêts correspondant au montant de la garantie.³

¹ Art. 2, A: remplacement.

² Art. 2, B: abrogation.

³ Art. 2, C: remplacement.

BASISTEKST

20 februari 1991

Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling 2. Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder

Art. 10

Waarborg

Indien de huurder, ongeacht de in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde zekerheid, ter nakoming van zijn verbintenissen een waarborg stelt die bestaat in een som geld, mag deze een bedrag gelijk aan drie maanden huur niet overtreffen.

Deze waarborg moet bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder worden geplaatst; de interest wordt gekapitaliseerd en de verhuurder verkrijgt een voorrecht op het actief van de rekening voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen.

Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg en nalaat deze te plaatsen op de wijze bepaald in het tweede lid, is hij de huurder de gemiddelde marktrente op het bedrag van de waarborg verschuldigd vanaf de overhandiging ervan.

Deze intrest wordt gekapitaliseerd. Vanaf de dag waarop de huurder de verhuurder aanmaakt de verplichting na te komen die hem bij het tweede lid wordt opgelegd, zijn evenwel de wettelijke intresten op het bedrag van de waarborg verschuldigd.

Over de waarborgrekening, zowel wat de hoofdsom als de interesten betreft, mag niet worden beschikt ten bate van de ene of de andere partij, dan op voorlegging of van een schriftelijk akkoord, opgemaakt ten vroegste na beëindiging van de huurovereenkomst, of van een afschrift van een rechterlijke beslissing. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande verzet of beroep en zonder borgtocht, noch kantonnement.

BASISTEKST AANGEPAST AAN HET VOORSTEL

20 februari 1991

Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling 2. Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder

Art. 10

Waarborg

Indien de huurder, ongeacht de in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde zekerheid, ter nakoming van zijn verbintenissen een waarborg stelt die bestaat in een som geld, mag deze een bedrag gelijk aan drie maanden huur niet overtreffen.

Deze waarborg moet bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder worden geplaatst; de interest wordt gekapitaliseerd en de verhuurder verkrijgt een voorrecht op het actief van de rekening voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen.

Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg en nalaat om deze binnen zeven dagen na de overhandiging ervan te plaatsen op de wijze bepaald in het tweede lid, is hij de huurder van rechtswege de wettelijke intresten op het bedrag van de waarborg verschuldigd vanaf het verstrijken van die termijn van zeven dagen.¹

(...).²

Over de waarborgrekening, zowel wat de hoofdsom als de interesten betreft, mag niet worden beschikt ten bate van de ene of de andere partij, dan op voorlegging of van een schriftelijk akkoord, opgemaakt ten vroegste na beëindiging van de huurovereenkomst, of van een afschrift van een rechterlijke beslissing. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande verzet of beroep en zonder borgtocht, noch kantonnement.

Wanneer de verhuurder nalaat om binnen veertien dagen na aanmaning daartoe, de huurder over de huurwaarborg te laten beschikken of hem op de hoogte te brengen van zijn gemotiveerde en redelijke weigering daartoe, is hij de huurder een schadevergoeding verschuldigd die gelijk is aan het bedrag van de waarborg.³

¹ Art. 2, A: vervanging.

² Art. 2, B: opheffing.

³ Art. 2, C: aanvulling.