

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1969-1970

30 OKTOBER 1969

WETSVOORSTEL

tot regeling van de verhuring
van gemeubelde woonruimten.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Inleiding.

De brand waarbij onlangs te Brussel een tiental gastarbeiders om het leven kwamen, heeft andermaal de aandacht van de openbare opinie gevestigd op het probleem van de huurhuizen, d.z. meestal oude of zelfs bouwvalige panden waarin een groot aantal economisch zwakke mensen, meer bepaald gastarbeiders in sociaal onverantwoorde omstandigheden worden gehuisvest door gemeubelde verhuring.

Het is gebleken dat sommige gemeentebesturen inzonderheid te Brussel niet de maatregelen nemen die nodig zijn om deze een beschaafd land onwaardige toestand te saneren.

Ter verklaring van deze ontstentenis wordt de afwezigheid van gemeentereglementen, de onwetendheid van de betrokken besturen en de vrijheid van contracteren aangevoerd.

De wetgever dient hier dus suppletief op te treden en de uitvoerende macht de bevoegdheid te verlenen om in functie van de regionale behoeften een aantal voorwaarden te bepalen die moeten vervuld worden met het oog op de veiligheid en de hygiëne van de inwoners die deze laatste, om sociale redenen, meestal niet zelf kunnen bedingen en doen verwezenlijken. De gemeentelijke overheid wordt betrokken in de uitvoering van de wet.

Artikel 1.

Dit artikel legt een algemene verplichting op tot aangifte, die verantwoord is door de sociale implicaties van de gemeubelde verhuring die, behoudens het vakantieverblijf, in vele gevallen geen normale en bestendige huisvesting is. Vakan-

Chambre des Représentants

SESSION 1969-1970

30 OCTOBRE 1969

PROPOSITION DE LOI

réglant la location
des logements meublés.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Introduction.

L'incendie dans lequel ont récemment péri à Bruxelles une dizaine d'ouvriers étrangers a une nouvelle fois attiré l'attention de l'opinion publique sur le problème des maisons de rapport; le plus souvent, ces dernières sont des immeubles vétustes ou même menaçant ruine dans lesquels sont logés, par location meublée, dans des conditions sociales injustifiables, un grand nombre d'économiquement faibles et, plus particulièrement, de travailleurs étrangers.

Il est apparu que certaines administrations communales — à Bruxelles en particulier — ne prennent pas les mesures requises pour assainir cette situation indigne d'un pays civilisé.

Pour expliquer cette carence, on invoque l'absence de règlements communaux, l'ignorance des administrations en cause et la liberté de contracter.

Le législateur a donc un rôle supplétif à jouer en ce domaine et doit donner au Pouvoir exécutif la compétence lui permettant de fixer, en fonction des besoins régionaux, un certain nombre de conditions qui doivent être remplies en vue de la sécurité et de l'hygiène des habitants, lesquels, pour des motifs sociaux, ne peuvent généralement les exiger par contrat ou les faire assurer eux-mêmes. Les autorités communales sont associées à l'exécution de la loi.

Article premier.

Cet article impose une obligation générale de déclaration, laquelle se justifie par les implications sociales de la location meublée qui, si l'on excepte les séjours de vacances, ne constitue pas, dans de nombreux cas, un mode de loge-

tietehuizen, evenals de Horeca-bedrijven, jeugdhoeuven enz. vallen uiteraard niet onder de toepassing van de wet en dienen aan eigen voorwaarden te voldoen.

Met het oog op de mogelijke ontduiking van de wet langs ficties om die het gemeubeld karakter van de verhuring zouden bewimpelen wordt de definitie daarvan in de wet extensief gegeven.

Art. 2.

Artikel twee draagt het College van Burgemeester en Schepenen de taak op erover te waken dat de voorwaarden die de Koning inzake gemeubelde verhuring bepaalt, ook effectief worden nageleefd.

Daar de ervaring heeft uitgewezen dat een beslissing om een pand onbewoonbaar te verklaren slechts zelden wordt genomen in de huidige stand van de wetgeving en er betwisting kan rijzen omtrent de mogelijkheid delen van onroerende goederen ongeschikt tot gemeubelde verhuring te verklaren, dient de wet de speciale interdictie te bepalen die slaat op deze vorm van huisvesting. De auteurs geven er zich rekenschap van dat de hier geviseerde woonruimte dikwijls volkomen ongeschikt is voor elke vorm van bewoning, inclusief de ongemeubelde verhuring, maar menen dat de aldus opgeworpen problemen door een actief sociaal huisvestingsbeleid moeten worden opgelost en dat een algemene regeling hiervan zoveel tijd zou in beslag nemen dat de kansen om de precieze wantoestanden die zij willen bestrijden ook meteen te veranderen, aldus veeleer zouden verkleinen.

Ten einde de willekeurige of betwistbare beslissingen te vermijden, ligt het voor de hand dat de verhuurder zich tegen deze interdictie *sui generis* door alle gewone middelen van beroep kan verweren.

In streken zoals de kust en de Ardennen, waar het probleem van de gemeubelde verhuring zich weliswaar in juridische identieke maar feitelijk geheel andere omstandigheden stelt, kan vrijstelling van successieve aangiften worden verleend. Jaarlijks is niettemin één aangifte verplicht.

Art. 3.

Bij dit artikel wordt de Koning ertoe gemachtigd om, in functie van de regionale behoeften van elk landsdeel en van de hoofdstad, de suppletieve voorwaarden te bepalen waaraan moet worden voldaan om deze vorm van verhuring in verantwoorde omstandigheden te laten plaatshebben.

Gedacht wordt aan de beperking van het aantal personen boven een bepaalde leeftijd, bijvoorbeeld 14 jaar, die in één vertrek permanent mogen worden gehuisvest, aan de vaststelling van een bepaalde maximum densiteit voor een gegeven oppervlakte enz.

Art. 4.

Onderhavig artikel bepaalt de sancties die voor de uitoefening van deze wet onontbeerlijk zijn.

Art. 5.

Artikel 5, ten slotte, bepaalt de termijn binnen welke voor de woonruimten die op het ogenblik van de afkondiging van de wet gemeubeld verhuurd zijn, een aangifte dient te gebeuren.

ment normal et permanent. Les colonies de vacances, les entreprises du secteur « Horeca », les auberges de jeunesse, etc. ne tombent évidemment pas sous l'application de la loi et doivent satisfaire à des conditions propres.

Compte tenu de la possibilité de tourner la loi par des affirmations fictives qui camoufleraient le caractère meublé de la location, la définition complète en est donnée dans la loi.

Art. 2.

L'article 2 confie au Collège des bourgmestre et échevins la mission de veiller au respect effectif des conditions fixées par le Roi en matière de location meublée.

L'expérience ayant montré que, dans l'état actuel de la législation, la décision de déclarer un immeuble inhabitable n'est que rarement prise et que des contestations peuvent surgir quant à la possibilité de déclarer des parties d'immeubles impropres à la location meublée, la loi doit déterminer l'interdiction spéciale qui frappe cette forme de logement. Les auteurs se rendent compte du fait que les logements visés sont souvent totalement impropres à toute forme d'habitation, y compris la location non meublée, mais ils estiment que les problèmes ainsi soulevés doivent être résolus par le biais d'une politique active en matière de logements sociaux et que, pour arriver à un règlement général de la question il faudrait tellement de temps que les chances de modifier sans délai les situations malsaines que nous entendons combattre s'en trouveraient plutôt amenuisées.

Afin d'éviter des décisions arbitraires ou contestables, il est évident que le bailleur peut s'opposer à cette interdiction *sui generis* par toutes voies ordinaires d'appel.

Dans des régions comme le littoral et les Ardennes, où le problème de la location meublée se pose dans des conditions identiques en droit, mais totalement différentes en fait, dispense peut être accordée de faire des déclarations successives. Néanmoins, une déclaration unique est requise annuellement.

Art. 3.

Cet article habilite le Roi à fixer, compte tenu des besoins régionaux de chaque partie du pays et de la capitale, les conditions supplémentaires à remplir pour que cette forme de location puisse se pratiquer dans des conditions satisfaisantes.

Il est envisagé de fixer le maximum, pour une superficie donnée, le nombre de personnes ayant dépassé un âge déterminé, par exemple 14 ans, autorisées à occuper en permanence une seule pièce, etc.

Art. 4.

Cet article prévoit les sanctions nécessaires pour l'application de la loi en question.

Art. 5.

Enfin, l'article 5 fixe le délai dans lequel doit être faite la déclaration en ce qui concerne les logements qui sont donnés en location meublée au moment de la publication de la loi.

WETSVOORSTEL

Artikel 1.

De eigenaar of verhuurder die een gemeubelde woonruimte te huur stelt, moet alvorens het goed door een huurder betrokken wordt, bij een ter post aangetekende brief hiervan aangifte doen aan het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeenten waar het pand is gelegen.

Deze aangifte vermeldt :

1. de juiste beschrijving en omschrijving, met de nauwkeurige oppervlakte van de gemeubelde woonruimte, d.i. elk huis, flat, kamer, bungalow of gedeelte daarvan die gewoonlijk voor verblijf of overnachting wordt gebruikt en waarin zich meubilair bevindt dat niet aan de huurder toebehoort of door hem in dit pand werd gebracht; de andere verhuringen in hetzelfde kadastraal perceel;
2. de naam, voornaam en het adres van de verhuurder;
3. de naam, voornaam, het beroep en de nationaliteit evenals de plaats en datum van geboorte van de huurder;
4. of er water, gas, elektriciteit reglementair is aangelegd; hoe de verwarming, het koken, de water- en de sanitaire afvoer geschiedt;
5. welke gewone en nooduitgangen er aan het pand zijn aangebracht en welke voorzorgen genomen zijn in verband met brandgevaar.

Art. 2.

Het College van Burgemeester en Schepenen legt, bij een met redenen omklede beslissing, desgevallend verbod op een bepaalde woonruimte gemeubeld te verhuren en te huren, indien niet is voldaan aan de door de Koning of aan de door het gemeentereglement terzake bepaalde voorwaarden.

In de streken waar gemeubelde verhuring plaats heeft met het oog op vakantieverblijf, kan het College vrijstelling van verdere aangifte verlenen, nadat elk jaar tenminste één aangifte zal zijn gedaan.

Art. 3.

De Koning bepaalt, zo nodig per landsgedeelte, de algemene voorwaarden en interdicties die betrekking hebben op het verhuren van gemeubelde woonruimte, inz. het aantal personen die per vertrek mogen worden gehuisvest, de minimum vereiste woonoppervlakte per persoon, de vereiste sanitaire voorzieningen, enz.; de regelen met betrekking tot de veiligheid van de bewoners.

Art. 4.

Alwie geen aangifte doet van gemeubelde verhuring of een dergelijke woonruimte betreft, waarvoor geen regelmatige aangifte is gebeurd; alwie door verhuring of bewoning het interdictie-besluit, waarvan sprake in voornoemd artikel 2, overtreedt, wordt gestraft met een geldboete van 26 frank tot 500 frank en/of met een gevangenisstraf van 8 dagen tot 3 maanden. In geval van herhaling wordt steeds een gevangenisstraf opgelegd.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

Le propriétaire ou bailleur qui donne en location un logement meublé est tenu, avant l'occupation du bien par un locataire, d'en faire, par lettre recommandée à la poste, déclaration au Collège des bourgmestre et échevins de la commune où est sis l'immeuble.

Cette déclaration comporte :

1. la description exacte, mentionnant la superficie précise du logement meublé, c'est-à-dire toute maison, appartement, chambre, bungalow ou partie de ceux-ci dont l'affectation habituelle est le séjour ou le logement pour la nuit et où se trouve un mobilier n'appartenant pas au locataire ou n'ayant pas été installé par lui dans cet immeuble; les autres locations faisant partie de la même parcelle cadastrale;
2. les nom, prénom et adresse du bailleur;
3. les nom, prénom, profession et nationalité ainsi que les lieux et date de naissance du locataire;
4. la mention de l'existence éventuelle d'une installation réglementaire d'eau courante, de gaz et d'électricité; la description du système de chauffage et de cuisson et du système d'écoulement des eaux usées et des installations sanitaires;
5. la mention des issues ordinaires et de secours de l'immeuble et des précautions prises en cas d'incendie.

Art. 2.

Par une décision motivée, le Collège des bourgmestre et échevins interdit, le cas échéant, de donner ou prendre en location un logement déterminé, si les conditions fixées en la matière par le Roi ou par un règlement communal ne sont pas remplies.

Dans les régions où se pratique la location meublée en vue de séjours de vacances, le Collège peut, lorsqu'au moins une déclaration annuelle a été faite, accorder dispense de toute déclaration ultérieure.

Art. 3.

Le Roi fixe, si nécessaire par région du pays, les conditions générales et les interdictions applicables à la location de logements meublés, particulièrement en ce qui concerne le nombre de personnes logées par pièce, les exigences minimums en matière de surface habitable par personne, les équipements sanitaires imposés, etc.; les règles relatives à la sécurité des habitants.

Art. 4.

Quiconque omet de faire une déclaration de location meublée ou occupe un tel logement pour lequel aucune déclaration régulière n'a été faite; quiconque contrevient, par location ou occupation, à la décision d'interdiction visée à l'article 2 ci-dessus, est puni d'une amende de 26 à 500 F et/ou d'un emprisonnement de 8 jours à 3 mois. En cas de récidive, un emprisonnement est toujours prononcé.

Art. 5.

Overgangsbepaling.

De in artikel 1 bepaalde aangifte dient, voor alle woonruimten die verhuurd zijn op het ogenblik dat onderhavige wet afgekondigd wordt, te geschieden binnen een termijn van zes maanden.

11 september 1969.

Art. 5.

Dispositions transitoires.

Pour tous les logements loués au moment de la promulgation de la présente loi, la déclaration prévue à l'article premier doit être faite dans un délai de six mois.

11 septembre 1969.

E. DE FACQ.
