

Chambre des Représentants

SESSION 1978-1979

16 OCTOBRE 1978

PROJET DE LOI relatif aux contrats de louage

SOUS-AMENDEMENT

PRÉSENTÉ PAR M. GRAFE

A L'AMENDEMENT DU GOUVERNEMENT

(Doc. n° 415/9)

Art. 3

Dans l'article 1714-19, remplacer le 3^e alinéa par ce qui suit :

« Le locataire a le droit de servir la dite garantie sous forme de garantie bancaire, libérable en fin de location à la seule demande écrite du bailleur. Les espèces ainsi libérées resteront entre les mains du bailleur à titre de garantie locative jusqu'au décompte final établi soit à l'amiable, soit par décision judiciaire coulée en force de chose jugée. »

JUSTIFICATION

La garantie bancaire doit donner au bailleur la même sécurité que la garantie déposée en espèces.

Le bailleur doit donc pouvoir, en fin de location, réclamer seul le paiement par la banque de tout ou partie de cette garantie, même si le locataire fait à ce moment défaut. Ces fonds sont en effet nécessaires au bailleur pour payer la remise en état des lieux en vue de leur relocation.

En cas de désaccord sur le montant perçu par le bailleur, le locataire pourra toujours en référer au juge de paix, le bailleur se voyant contraint de ne pas disparaître sans laisser d'adresse, alors que le locataire a cette possibilité.

En cas de litige, le bailleur lésé ne pourrait faire valoir ses droits qu'en exposant des frais de justice souvent disproportionnés avec les sommes en litige, dont la récupération est d'autant plus aléatoire que le locataire a la possibilité de disparaître ou de quitter le pays.

Il convient de souligner que l'avis du Conseil d'Etat, dans le dernier alinéa consacré à cet article, confirme le bien-fondé de la présente garantie proposée dans l'amendement.

L'objection de l'éventuel abus des bailleurs, réclamant aux banques des montants qui ne seraient réellement dus par les locataires ne peut être valablement soutenue, les juges de paix ayant dans ce cas la possibilité de sanctionner sévèrement de tels abus.

J.-P. GRAFE

Voir :

415 (1977-1978) :

- N° 1 : Projet de loi.
- Nos 2 à 11 : Amendements.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1978-1979

16 OKTOBER 1978

WETSONTWERP betreffende de huurovereenkomsten

SUBAMENDEMENT

VOORGESTELD DOOR DE HEER GRAFE

OP HET AMENDEMENT VAN DE REGERING

(Stuk n° 415/9)

Art. 3

In artikel 1714-19 het derde lid vervangen door wat volgt :

« De huurder heeft het recht de genoemde waarborg te verstrekken in de vorm van een bankgarantie die bij het einde van de verhuuring op een gewoon schriftelijk verzoek van de verhuurder uitgekeerd wordt. De aldus uitgekeerde gelden blijven als huurwaarborg in handen van de verhuurder tot op het ogenblik waarop de eindafrekening in der minne dan wel op grond van een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing wordt opgemaakt. »

VERANTWOORDING

De bankgarantie moet aan de verhuurder dezelfde zekerheid bieden als de in geld betaalde waarborg.

Aan het einde van de verhuuring moet de verhuurder dus eigenmachtig van de bank betaling van de waarborg of van een gedeelte ervan kunnen eisen, zelfs indien de huurder op dat ogenblik in gebreke blijft. De verhuurder heeft immers dat geld nodig om het verhuurde goed te kunnen herstellen met het oog op de wederverhuuring.

In geval van onenigheid omtrent het door de verhuurder geïnde bedrag kan de huurder zich altijd tot de vrederechter wenden; de verhuurder kan immers onmogelijk zonder meer verdwijnen terwijl de huurder dat wel kan.

In geval van betwisting zou de benadeelde verhuurder zijn rechten slechts kunnen laten gelden wanneer hij gerechtskosten voorschiet die vaak buiten alle verhouding staan tot de betwiste bedragen waarvan de terugvordering des te onzekerder is daar de huurder kan verdwijnen of het land verlaten.

Opgemerkt zij dat de in het amendement voorgestelde waarborg steun vindt in het laatste lid van het advies van de Raad van State m.b.t. dit artikel.

De opmerking, dat de verhuurders daarvan eventueel misbruik zouden kunnen maken door van de banken bedragen te eisen die de huurders niet werkelijk verschuldigd zouden zijn, houdt geen steek, aangezien de vrederechter in dat geval over de mogelijkheid beschikt dergelijke misbruiken streng te bestraffen.

Zie :

415 (1977-1978) :

- N° 1 : Wetsontwerp.
- Nos 2 tot 11 : Amendementen.