

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2004-2005

22 FÉVRIER 2005

Proposition de loi réprimant la location de logements insalubres et modifiant les dispositions relatives à l'inscription aux registres de la population

(Déposée par M. Ludwig Vandenhove)

DÉVELOPPEMENTS

Plusieurs textes fédéraux et régionaux prévoient expressément que tout logement ou partie de logement doit répondre à une série de normes minimales pour pouvoir être loué ou mis à la disposition d'un tiers. Ces normes concernent le plus souvent des aspects tels que la sécurité, la salubrité, l'hygiène, ... bref, l'habitabilité. Comme exemple de réglementation fédérale de ce type, on peut citer celle qui permet au bourgmestre de déclarer un logement habitable ou de le réquisitionner, et la loi sur les baux d'habitation. Au niveau régional, les «codes du logement» et les réglementations régissant la location des chambres et chambres d'étudiants contiennent également diverses normes d'habitabilité.

Il est frappant de constater, à la lecture de tous ces textes, que le bourgmestre ne dispose pas ou quasiment pas d'instruments pour pouvoir se faire une idée des problèmes de location en question et, qui plus est, pour pouvoir effectuer des contrôles ou intervenir en la matière, bien que sa responsabilité puisse être engagée en cas de calamité. En faisant la présente proposition de loi, nous voulons essayer d'apporter une solution à ce problème.

Nous prévoyons tout d'abord la possibilité, pour l'officier de l'état civil, de refuser une inscription au registre de la population qui concerne un logement ou

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2004-2005

22 FEBRUARI 2005

Wetsvoorstel tot beteugeling van de verhuuring van onbewoonbare woningen en tot wijziging van de bepalingen betreffende de inschrijving in de bevolkingsregisters

(Ingediend door de heer Ludwig Vandenhove)

TOELICHTING

Diverse federale en gewestelijke teksten bepalen uitdrukkelijk dat een woning, of een onderdeel ervan, aan een aantal minimale normen moet voldoen om voor verhuuring of terbeschikkingstelling van een derde in aanmerking te komen. De normen hebben veelal betrekking op de veiligheid, de gezondheid, de hygiëne, ... of samengevat de bewoonbaarheid. Voorbeelden van dergelijke reglementeringen op federaal vlak zijn de mogelijkheid voor de burgemeester om een woning onbewoonbaar te verklaren of op te eisen en de woninghuurwet. Op gewestelijk vlak bevatten de zogeheten wooncodes of kamerreglementeringen eveneens diverse bewoonbaarheidsnormen.

Daarbij valt evenwel op dat de burgemeester, die nochtans kan worden aangesproken in geval van calamiteiten, niet of nauwelijks gewapend is om zicht te hebben op dergelijke verhuuringen, laat staan om die te controleren of om in te grijpen. Met dit wetsvoorstel willen wij aan dat probleem tegemoet komen.

Vooreerst wordt aan de ambtenaar van de burgerlijke stand de mogelijkheid geboden een inschrijving in het bevolkingsregister te weigeren indien die in-

une partie de logement ne répondant pas aux prescriptions légales (articles 4 et 5 de la proposition de loi).

La non-inscription au registre de la population a toutefois simplement pour effet que le demandeur n'a pas de domicile officiel. Elle ne l'empêche pas d'occuper effectivement le logement en question. Si les services compétents (police, services communaux, ...) constatent que le logement est habité, le bourgmestre peut requérir le juge de paix d'ordonner la réalisation, aux frais du propriétaire du logement, de travaux en vue de le mettre en conformité avec les prescriptions légales. Si le locataire doit être relogé ailleurs pendant la durée des travaux, les frais qui en résultent doivent également être supportés par le propriétaire.

Nous prévoyons pour finir des mesures en vue de faire poursuivre les «marchands de sommeil» au pénal. La disposition existante qui prévoit des sanctions pénales contre toute personne qui abuse de la situation vulnérable dans laquelle se trouve un étranger (article 77bis de la loi du 15 décembre 1980 sur l'accès au territoire, le séjour, l'établissement et l'éloignement des étrangers) est rendue applicable à quiconque abuse de la situation vulnérable d'une personne pour lui donner en location un logement (ou une partie de logement) ne répondant pas aux prescriptions légales en matière de sécurité et d'habitabilité.

*
* *

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

Lorsqu'il ressort des constatations des services de police ou du fonctionnaire communal compétent qu'une partie d'immeuble ou un immeuble ne répondant pas aux prescriptions légales en matière de sécurité ou d'habitabilité est donné en location ou est mis à la disposition, et qu'il est occupé, le bourgmestre peut requérir le juge de paix du lieu où est sis

schrijving betrekking heeft op een woning die of een onderdeel dat niet voldoet aan de wettelijke voorschriften (artikelen 4 en 5 van het wetsvoorstel).

De niet-inschrijving in het bevolkingsregister heeft evenwel uitsluitend tot gevolg dat de aanvrager geen officiële woonplaats heeft. Het belet inderdaad de effectieve bewoning niet. Indien door de bevoegde diensten (politie, gemeentelijke diensten, ...) wordt vastgesteld dat de woning toch bewoond wordt, kan de burgemeester de vrederechter verzoeken de uitvoering van werken aan de woning te bevelen, om ze in overeenstemming te brengen met de wettelijke voorschriften. De werken worden uitgevoerd op kosten van de eigenaar van de woning. Indien de huurder tijdens de werken elders gehuisvest moet worden, zijn ook die kosten voor rekening van de eigenaar.

Tot slot wordt de zogeheten huisjesmelkerij strafrechtelijk beteugeld. De bestaande maatregel gericht tegen misbruik van de kwetsbare positie van vreemdelingen (artikel 77bis van de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen) wordt veralgemeend tot iedereen die misbruik maakt van de zwakke positie van een huurder, om een woning (of een onderdeel ervan) ter beschikking te stellen die niet voldoet aan de wettelijke voorschriften inzake veiligheid en woonbaarheid.

Ludwig VANDENHOVE.

*
* *

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

Wanneer uit de vaststellingen van de politiediensten of de bevoegde gemeentelijke ambtenaar blijkt dat een gebouw of een onderdeel ervan dat niet beantwoordt aan de wettelijke voorschriften inzake veiligheid of woonbaarheid, verhuurd of ter beschikking gesteld en bewoond wordt, kan de burgemeester de vrederechter van de plaats waar het gebouw gelegen is

l'immeuble d'ordonner la réalisation de travaux en vue de le mettre en conformité avec les prescriptions légales.

Les travaux sont réalisés aux frais du propriétaire de l'habitation. Si l'occupant doit être relogé ailleurs pendant la durée des travaux, les frais de relogement sont également à charge du propriétaire.

Le juge de paix statue dans le mois du dépôt de la requête. Le jugement imposant la réalisation de travaux est exécutoire par provision.

Art. 3

Est puni d'un emprisonnement d'un an à cinq ans et d'une amende de cent vingt-cinq à six cents euros quiconque abuse de la situation financière ou sociale précaire d'une personne en vue de lui donner en location ou de mettre à sa disposition une partie d'immeuble ou un immeuble qui a été déclaré non conforme aux prescriptions légales en matière de sécurité et d'habitabilité par une décision judiciaire ou administrative.

Art. 4

L'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national de personnes physiques, modifiée par la loi du 24 janvier 1997, est complété par l'alinéa suivant :

«Un immeuble ou une partie d'immeuble qui ne répond pas aux prescriptions légales en matière de sécurité et d'habitabilité ne peut pas servir de résidence principale.»

Art. 5

L'article 7, § 8, de l'arrêté royal du 16 juillet 1992 relatif aux registres de la population et au registre des étrangers est complété par l'alinéa suivant :

«Le propriétaire de l'immeuble reçoit notification de la décision de non-inscription. La notification reproduit le texte des dispositions des articles deux et trois de la loi du ... réprimant la location de logements inhabitables et modifiant les dispositions relatives à l'inscription aux registres de la population.»

27 janvier 2005.

verzoeken de uitvoering van werken aan de woning te bevelen, om ze in overeenstemming te brengen met de wettelijke voorschriften.

De werken worden uitgevoerd op kosten van de eigenaar van de woning. Indien de bewoner tijdens de werken elders gehuisvest moet worden, zijn ook die kosten voor rekening van de eigenaar.

De vrederechter doet binnen een maand na de indiening van het verzoek uitspraak. Het vonnis waarbij werken worden opgelegd, is uitvoerbaar bij voorraad.

Art. 3

Met gevangenisstraf van 1 tot 5 jaar en met geldboete van 125 tot 600 euro wordt gestraft hij die misbruik maakt van de preciaire financiële of sociale situatie van een persoon teneinde hem rechtstreeks of via een tussenpersoon een gebouw of een onderdeel ervan te verhuren of ter beschikking te stellen dat krachtens een rechterlijke of administratieve beslissing niet beantwoordt aan de wettelijke voorschriften inzake veiligheid of woonbaarheid.

Art. 4

Artikel 3 van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters en de identiteitskaarten en tot wijziging van de wet van 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, gewijzigd bij de wet van 24 januari 1997, wordt aangevuld met het volgende lid :

«Als hoofdverblijfplaats kan niet in aanmerking komen een gebouw of een onderdeel ervan dat niet beantwoordt aan de wettelijke voorschriften inzake veiligheid of woonbaarheid.»

Art. 5

Artikel 7, § 8, van het koninklijk besluit van 16 juli 1992 betreffende de bevolkingsregisters en het vreemdelingenregister, wordt aangevuld met het volgende lid :

«De eigenaar van het gebouw wordt in kennis gesteld van de beslissing tot niet-inschrijving. De kennisgeving bevat de bepalingen van de artikelen 2 en 3 van de wet van ... tot beteugeling van de verhuuring van onbewoonbare woningen en tot wijziging van de bepalingen betreffende de inschrijving in de bevolkingsregisters.»

27 januari 2005.

Ludwig VANDENHOVE.